



ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ  
**ОТКРЫТИЕ**

ООО «Оценочная компания «Открытие»

Адрес: 400005 г. Волгоград, ул. 7-ой  
Гвардейской Дивизии, д. 2, оф. 236

Телефон: 8 9889707070

e-mail: oko-volgograd@yandex.ru

## **ОТЧЁТ № 30/24**

*Об оценке рыночной стоимости недвижимости,  
принадлежащей Буланову Алексею Анатольевичу.*

Заказчик: Буланов Алексей Анатольевич, СНИЛС: 011-776-453 40, ИНН: 501401913719  
В лице финансового управляющего Буйволова Владислава Александровича, действующего на  
основании Решения Арбитражного суда Московской области по Делу № А41-9681/20.

Исполнитель: ООО «Оценочная компания «Открытие»

*Дата составления Отчета: 19 апреля 2024 г.*

*Дата оценки: 19 апреля 2024 г.*

*Волгоград 2024 г.*

## СОДЕРЖАНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО.....	3
1. ВВЕДЕНИЕ.....	5
1.1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	5
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	5
1.3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	7
1.4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ.....	8
1.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ.....	9
1.6. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ).....	10
1.7. ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ, ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ.....	11
1.8. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ.....	15
1.9. ОБЪЕМ ПРОВЕДЕННЫХ ИССЛЕДОВАНИЙ ДЛЯ ПОЛУЧЕНИЯ РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ.....	15
2. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	16
3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	41
3.1. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	41
4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	45
5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	46
6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	51
6.1. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	51
7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	95
8. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	97
9. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	98

### ПРИЛОЖЕНИЯ:

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА.

ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ.

ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА.

## Сопроводительное письмо.

19 апреля 2024 г.

Буйволову В.А.

*Уважаемый Владислав Александрович!*

В соответствии с договором № 30/24 от 18 апреля 2024 года, ООО «Оценочная компания «Открытие» произвела оценку рыночной стоимости объектов недвижимости по состоянию на 19 апреля 2024 года в составе:

- квартира, общей площадью 30,2 кв. м., (кадастровый номер: 62:29:0070048:1772), расположенная по адресу: Рязанская область, г. Рязань, ул. Типанова, д. 16, корп. 1, кв. 49.

- нежилое здание – садовый дом, площадью 52,4 кв. м. (кадастровый номер: 50:38:0010343:406) и нежилое здание – сарай, площадью 6,4 кв. м. (кадастровый номер: 50:38:0010343:408), расположенные на земельном участке, (разрешенное использование: для ведения садоводства), кадастровый номер: 50:38:0010343:148, площадью 992 кв. м. по адресу: Московская область, р-н Зарайский, АО «Большевик», СНТ «Осетрик».

В нашем понимании, данная оценка, будет использована для реализации в процедуре банкротства. Результаты настоящей оценки не могут быть использованы другими лицами или в других целях.

При проведении оценки использовались данные, предоставленные Заказчиком, а также собранная Оценщиком информация о состоянии и тенденциях развития рынка жилой недвижимости [Рязанская область](#) и [Московской области](#).

Подробное описание подходов и методов оценки рыночной стоимости недвижимости представлены в отчете об оценке. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Таким образом, основываясь на фактах, предположениях, примененных в настоящем анализе подходов и методах оценки, описанных в отчете ограничительных условиях и сделанных допущениях, учитывая назначение данной оценки, величина рыночной стоимости объекта оценки, по состоянию на 19 апреля 2024 года составляет:

**3 360 000 (Три миллиона триста шестьдесят тысяч) рублей**

*в том числе:*

- право собственности на квартиру, общей площадью 30,2 кв. м., (кадастровый номер: 62:29:0070048:1772), расположенное по адресу: Рязанская область, г. Рязань, ул. Типанова, д. 16, корп. 1, кв. 49.

**2 506 000 (Два миллиона пятьсот шесть тысяч) рублей**

- право собственности на нежилое здание – садовый дом, площадью 52,4 кв. м. (кадастровый номер: 50:38:0010343:406) расположенное по адресу: Московская область, р-н Зарайский, АО «Большевик», СНТ «Осетрик».

**568 000 (Пятьсот шестьдесят восемь тысяч) рублей**

**- право собственности на нежилое здание – сарай, площадью 6,4 кв. м. (кадастровый номер: 50:38:0010343:408) расположенное по адресу: Московская область, р-н Зарайский, АО «Большевик», СНТ «Осетрик».**

**49 000 (Сорок девять тысяч) рублей**

**- право собственности на земельный участок (кадастровый номер: 50:38:0010343:148) площадью 992 кв. м. расположенный по адресу: Московская область, р-н Зарайский, АО «Большевик», СНТ «Осетрик».**

**237 000 (Двести тридцать семь тысяч) рублей**

Обращаю Ваше внимание, что это письмо не является отчётом об оценке, а только предваряет отчёт, приведённый далее.

Выводы, содержащиеся в отчёте, основаны на расчётах, заключениях экспертов и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях.

Если у вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по методике её проведения, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

**Генеральный директор  
ООО «Оценочная компания «Открытие»**

**Е. М. Ечка**

# 1. ВВЕДЕНИЕ.

## 1.1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.

<b>Основание для проведения оценки объекта</b>	<i>Договор № 30/24 от 18 апреля 2024 года.</i>
<b>Общая информация, идентифицирующая объект оценки.</b>	<i>Квартира, общей площадью 30,2 кв. м., (кадастровый номер: 62:29:0070048:1772), расположенная по адресу: Рязанская область, г. Рязань, ул. Типанова, д. 16, корп. 1, кв. 49. Нежилое здание – садовый дом, площадью 52,4 кв. м. (кадастровый номер: 50:38:0010343:406) и нежилое здание – сарай, площадью 6,4 кв. м. (кадастровый номер: 50:38:0010343:408), расположенные на земельном участке, (разрешенное использование: для ведения садоводства), кадастровый номер: 50:38:0010343:148, площадью 992 кв. м. по адресу: Московская область, р-н Зарайский, АО «Большевик», СНТ «Осетрик»</i>
<b>Оцениваемые права</b>	<i>Право собственности.</i>
<b>Результат при применении доходного подхода:</b>	<i>Подход не применялся.</i>
<b>Результат при применении затратного подхода:</b>	<i>Подход не применялся.</i>
<b>Результат при применении сравнительного подхода:</b>	<i>3 360 000 (Три миллиона триста шестьдесят тысяч) рублей.</i>
<b>Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки</b>	<i>3 360 000 (Три миллиона триста шестьдесят тысяч) рублей.</i>
<b>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости</b>	<i>Для реализации в процедуре банкротства. Результаты настоящей оценки не могут быть использованы другими лицами или в других целях.</i>

## 1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.

<b>Объект оценки:</b>	<i>Квартира, общей площадью 30,2 кв. м., (кадастровый номер: 62:29:0070048:1772), расположенная по адресу: Рязанская область, г. Рязань, ул. Типанова, д. 16, корп. 1, кв. 49. Нежилое здание – садовый дом, площадью 52,4 кв. м. (кадастровый номер: 50:38:0010343:406) и нежилое здание – сарай, площадью 6,4 кв. м. (кадастровый номер: 50:38:0010343:408), расположенные на земельном участке, (разрешенное использование: для ведения садоводства), кадастровый номер: 50:38:0010343:148, площадью 992 кв. м. по адресу: Московская область, р-н Зарайский, АО «Большевик», СНТ «Осетрик»</i>
<b>Состав объекта недвижимости с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его составных частей;</b>	<i>1. Квартира, общей площадью 30,2 кв. м., (кадастровый номер: 62:29:0070048:1772), расположенная по адресу: Рязанская область, г. Рязань, ул. Типанова, д. 16, корп. 1, кв. 49. 2. Нежилое здание – садовый дом, площадью 52,4 кв. м. (кадастровый номер: 50:38:0010343:406), расположенное по адресу: Московская область, р-н Зарайский, АО «Большевик», СНТ «Осетрик». 3. Нежилое здание – сарай, площадью 6,4 кв. м. (кадастровый номер: 50:38:0010343:408), расположенное по адресу: Московская область, р-н Зарайский, АО «Большевик», СНТ «Осетрик». 4. Земельный участок, (разрешенное использование: для ведения садоводства), кадастровый номер: 50:38:0010343:148,</i>

	<i>площадью 992 кв. м. расположенный по адресу: Московская область, р-н Зарайский, АО «Большевик», СНТ «Осетрик».</i>
<b>Существующие имущественные права на объект оценки:</b>	<i>Право собственности</i>
<b>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав:</b>	<i>Право собственности Обременений прав не обнаружено.</i>
<b>Обладатель оцениваемых прав:</b>	<i>Буланов Алексей Анатольевич, ИНН: 501401913719</i>
<b>Цель оценки</b>	<i>Для реализации в процедуре банкротства. Результаты настоящей оценки не могут быть использованы другими лицами или в других целях</i>
<b>Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке:</b>	<i>Оценщику не известны.</i>
<b>Соблюдение требований законодательства России:</b>	<i>Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»</i>
<b>Вид стоимости:</b>	<i>Рыночная</i>
<b>Дата оценки:</b>	<i>19 апреля 2024 г.</i>
<b>Дата проведения осмотра объекта оценки:</b>	<i>Осмотр не производился связи с отсутствием доступа, фотоматериалы предоставлены заказчиком. Состояние отделки садового дома требует косметического ремонта.</i>
<b>Период (срок) проведения работ по оценке:</b>	<i>19 апреля 2024 - 19 апреля 2024 г.</i>
<b>Состав и объем документов материалов, предоставленных заказчиком оценки:</b>	<i>- Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 07.08.2023 г - Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имеющиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № КУВИ-001/2022-392982 от 10.01.2022 г. - Фотоматериалы</i>
<b>Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации:</b>	<i>Заказчик оценки обязан предоставить в срок не более 3 (трех) дней (если иное не предусмотрено договором на оценку) заверенные копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих характеристики объекта оценки</i>
<b>Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку:</b>	<i>Отсутствуют.</i>
<b>Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов:</b>	<i>Не привлекаются</i>
<b>Форма составления отчета об оценке:</b>	<i>Отчет об оценке составляется на бумажном носителе и в электронной форме.</i>
<b>Ограничения на использование,</b>	<i>Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без</i>

<b>распространение и публикацию отчета об оценке:</b>	<i>письменного согласия оценщика</i>
<b>Форма представления итоговой стоимости:</b>	<i>Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость</i>
<b>Иные специфические требования к отчету об оценке:</b>	<i>Не предусмотрены</i>
<b>Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин:</b>	<i>Не требуется</i>

### 1.3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.

Я, Варданян Карен Эдикович, данным удостоверяю, что в соответствии с имеющимися данными:

1. Утверждения о фактах, представленные в отчете, правильны и основываются на знаниях оценщика;

2. Содержащиеся в отчете анализ, мнение и заключения принадлежит самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета;

3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждений по отношению к участвующим сторонам;

4. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой стоимости оценки, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете;

5. Оценка проведена, и отчет составлен в соответствии с Законом “Об оценочной деятельности в РФ”, «Федеральными Стандартами оценки», “Стандартами Русского общества оценщиков”;

6. Образование оценщика соответствует необходимым требованиям;

7. Оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества;

8. Представитель Заказчика проинформирован о его праве безвозмездного ознакомления с официальными документами, поименованными в Декларации;

9. Представитель Заказчика получил все разъяснения относительно целей оценки, своих прав, обязанностей и возможностей Оценщика, ознакомлен со значением используемых терминов.

10. Ни одно лицо, кроме подписавшего данный отчет, не оказывало профессионального содействия оценщику;

11. Статус Оценщика определяется как независимый оценщик, – т.е. внешний оценщик, который дополнительно не имел отношений к объекту оценки, подразумевающих оплату услуг, за исключением оплаты услуг по оценке;

12. Использование данного отчета регулируется требованиями Русского общества Оценщиков в отношении его проверки должным образом уполномоченными представителями;

13. Расчетная стоимость признается действительной на дату оценки.

Оценщик

Варданян К.Э.

## 1.4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ.

<b>ЗАКАЗЧИК:</b>	Буланов Алексей Анатольевич, СНИЛС: 011-776-453 40, ИНН: 501401913719. В лице финансового управляющего Буйволова Владислава Александровича, действующего на основании Решения Арбитражного суда Московской области по Делу № А41-9681/20.
<b>СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ</b>	
Оценщик	Варданян Карен Эдикович
Местонахождение оценщика	400005 г. Волгоград, ул. 7-ой Гвардейской Дивизии, д. 2, оф. 236
Почтовый адрес	400005 г. Волгоград, ул. 7-ой Гвардейской Дивизии, д. 2, оф. 236
Номер контактного телефона	89178335235
Адрес электронной почты	<a href="mailto:karvar@mail.ru">karvar@mail.ru</a>
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	- Член саморегулируемой организации (СРО) Ассоциация «Русское общество оценщиков», адрес: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5,
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	- Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I № 233527 выданной Институтом профессиональной оценки по программе «Оценка бизнеса» от 05.09.2008 г.; - Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков ООО РОО № 0002177 от 22 июля 2020 г.; - Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 023614-1 от 02.07.2021 г., по направлению «Оценка недвижимости»
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	- Договор (Полис) страхования профессиональной ответственности (оценщик: Варданян Карен Эдикович) № 433-594-045015/23, выданный организацией: СПАО «Ингосстрах». Период страхования с 25.04.2023 по 24.04.2024. Страховая сумма 5000000 (пять миллионов руб.).
Стаж работы в оценочной деятельности, Квалификация	12 лет.
Степень участия в проведении оценки объекта оценки	Сбор и анализ информации, проведение расчетов, составление отчета.

### *ЮРИДИЧЕСКОЕ ЛИЦО, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР*

Параметр	Значение
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Оценочная компания «Открытие»
ОГРН	ОГРН 1123444004738
Дата присвоения ОГРН	20.06.2012 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности исполнителя	Полис страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № 433-594-153667/24 от 20.10.2023 г. Срок действия с 07.11.2023 г. по 06.11.2024 г.
Местонахождение	400005 г. Волгоград, ул. 7-ой Гвардейской Дивизии, д. 2, оф. 236
Почтовый адрес	400005 г. Волгоград, ул. 7-ой Гвардейской Дивизии, д. 2, оф. 236
Генеральный директор	Ечка Екатерина Михайловна
Телефон	89889707070
Электронная почта	<a href="mailto:oko-volgograd@yandex.ru">oko-volgograd@yandex.ru</a>
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки	Иные организации и специалисты к проведению оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались.

Параметр объекта оценки	Значение
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции). Общество с ограниченной ответственностью подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

### **1.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ.**

Оценщик в практике своей деятельности руководствуется всем сводом нормативно-правовых актов Российской Федерации, часть которых непосредственно регулирует оценочную деятельность, а часть относится к косвенным документам, раскрывающим значение и роль оценщика в той или иной сфере.

К косвенным нормативно-правовым актам, несомненно, можно отнести множество законов, постановлений, подзаконных актов, ведомственных инструкций, правил и прочих документов, наиболее значимыми среди которых являются Гражданский Кодекс Российской Федерации, Земельный Кодекс РФ, Лесной Кодекс РФ, Налоговый Кодекс РФ.

Основой законодательства РФ в области оценочной деятельности, регулирующей институт оценки в России, являются следующие документы:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.;
- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
  - Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.
  - До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.

#### **Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете**

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	

ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Советом Ассоциации «Русское общество оценщиков» 29 декабря 2020 года (протокол №29) утверждены Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (далее РОО) – СПОД РОО 2022., С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности РОО можно ознакомиться на официальном сайте РОО: [www.srogo.ru](http://www.srogo.ru).

### **1.6. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ).**

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме в указанных в настоящем тексте целях. Понимается, что проведенный нами анализ и данные нами заключения не содержат полностью или частично предвзятые мнения.

2. Оценщик не несет ответственность за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме, оговоренных в отчете.

3. Оценщик не проводил юридическую экспертизу полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Он не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество Заказчика. Оценщик не проводил аудиторской проверки документации и информации представленной для проведения оценки.

4. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества, и не несет ответственность за наличие подобных факторов.

5. Исходные данные, использованные Оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указывается источник информации.

6. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

7. Содержание отчёта является конфиденциальным для заказчика и оценщика за исключением случаев, предоставления в соответствующие органы для целей сертификации, а также для контроля качества при возникновении спорных ситуаций.

8. Итоговая величина стоимости объекта оценки может быть признана рекомендуемой для цели совершения сделки с объектом оценки, если от даты составления отчёта об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки прошло не более 6 месяцев.

9. Итоговый результат в отчете округлен в соответствии с правилами арифметики и сообразно качеству исходных данных. Промежуточные результаты не округляются в целях избегания «наращения» ошибки итогового результата.

10. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно будет продано на свободном рынке по цене, равной стоимости указанной в отчете.

11. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.

12. Оценщик не производит измерения физических параметров, строительную экспертизу и экологическую экспертизу оцениваемого объекта, а так же юридическую экспертизу предоставленных заказчиком документов.

13. Осмотр не производился связи с отсутствием доступа, фотоматериалы предоставлены заказчиком. Состояние отделки садового дома требует косметического ремонта.

Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте отчета.

## **1.7. ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ, ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ.**

Согласно положениям ФСО-I, ФСО-II, ФСО-III в процессе оценки необходимо соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности. Ниже приводится трактовка основных терминов и процессов оценки, трактуемых ФСО и используемых в оценочной деятельности.

Общие термины и определения.

**Оценка стоимости** представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

**Стоимость** представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

**Цена** представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

**Цель оценки** представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

**Допущение** представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

**Подход к оценке** представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

**Метод оценки** представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

**Методические рекомендации по оценке** представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных

федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

**Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки)** представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте, в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

**Оценщики** – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

**Существенность** представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен, в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит, в том числе, от цели оценки.

**Отчет об оценке объекта оценки** - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

**Пользователями результата оценки, отчета об оценке** могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

**Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)** – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются **следующие виды стоимости:**

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

**Рыночная стоимость** объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- 1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- 2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- 3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- 4) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки, с чьей-либо стороны, не было;
- 5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Рыночная стоимость основана на предпосылках о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

**Равновесная стоимость** представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

**Инвестиционная стоимость** - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

**Ликвидационная стоимость** - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При проведении оценки используются **сравнительный, доходный и затратный подходы**. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного

подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

**Доходный подход** – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

**Затратный подход** – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

#### **Основная терминология, используемая в сравнительном подходе**

**Элементами сравнения** (ценообразующими факторами) - называют такие характеристики объектов и сделок, которые вызывают изменения цен.

**Срок экспозиции** объектов оценки рассчитывается от даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объектов оценки до даты совершения сделки с ним.

**Единица сравнения** - общий для всех объектов удельный или абсолютный показатель цены объекта, физическая или экономическая единица измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемая и подвергаемая корректировке.

**Корректировка** – представляет собой операцию, учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

**Аналог объекта оценки** – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

**Скорректированная цена имущества** – цена продажи объекта сравнения после ее корректировки на различия с объектом оценки.

## **1.8. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ.**

Процесс оценки включает следующие этапы (в соответствии с п 23 ФСО 1):

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

## **1.9. ОБЪЕМ ПРОВЕДЕННЫХ ИССЛЕДОВАНИЙ ДЛЯ ПОЛУЧЕНИЯ РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ.**

Для получения итогового результата оценки. Оценщиками были проведены исследования в необходимом и достаточном объеме в соответствии с целями и задачами оценки.

Начальным этапом исследований было ознакомление с оцениваемым объектом и его подробное изучение. Для определения фактических данных о характеристиках оцениваемого объекта Оценщик собрал и проанализировал следующую информацию, относящуюся к объекту оценки:

- Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 07.08.2023 г
- Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имеющиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № КУВИ-001/2022-392982 от 10.01.2022 г.
- Фотоматериалы

В ходе изучения объекта оценки Оценщик исследовал отрицательные и положительные характеристики местоположения (экологическое и экономическое состояние района расположения объекта характер окружающего типа землепользования, транспортная доступность, наличие и состояние инженерных сетей, объем коммунального обслуживания, социальная инфраструктура и др.).

На этапе анализа социально-экономической ситуации в регионе Оценщик выявил основные макроэкономические показатели, которыми характеризуется развитие экономики в регионе, которые могут оказывать влияние на состояние рынка недвижимости. К числу таких показателей относятся: экономические показатели (объем промышленного производства, товарооборот, перевозки (отправление) грузов и т.д.) и социальные показатели (номинальная среднемесячная заработная плата, индекс потребительских цен на товары и услуги, общая численность и процент безработных и т.д.). На этапе определения и анализа рынка недвижимости Оценщик:

- изучил состав (объем и структуру), состояние фонда недвижимости (по видам, подвидам, типам), структуру строящегося фонда, темпы строительства, характеристики отдельных сегментов рынка недвижимости, законодательную и нормативную базу, относящуюся к оцениваемым типам недвижимости;
- провел анализ объема и структуры спроса/предложения, анализ ценовой ситуации на первичном и вторичном рынке недвижимости;
- выявил интервалы и средние цены для различных сегментов рынка недвижимости;
- исследовал влияние местоположения, параметров качества и размеров на цену объектов недвижимости.

Анализ был проведен на основе собственной базы данных, изучения аналитических обзоров по заданной отраслевой тематике, опубликованной в специализированных газетах, журналах,

Internet и прочих средствах массовой информации. В результате проведенного анализа было получено представление о фактическом состоянии недвижимости, выявлена стратегия основных участников рынка, определен сегмент, на котором главным образом работают основные участники, сегмент, на котором будет позиционирован объект оценки, выявлена существующая ценовая ситуация, а также сделан прогноз конъюнктуры и состояния рынка.

На основе ранее собранной информации, Оценщиком были проанализированы все основные критерии наиболее эффективного использования в отношении объекта оценки. В результате анализа был сделан вывод о НЭИ оцениваемого объекта оценки.

Содержание всех проведенных исследований и их результаты (выводы) приведены ниже в соответствующих разделах настоящего отчета.

## **2. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.**

### **АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ.**

#### **Рязанская область**

Рязанская область — это край величественных лесов, полноводных рек и залитых солнцем лугов. Красота этих просторов неоднократно описывалась различными поэтами и писателями.

Рязанская земля поражает стороннего наблюдателя изобилием форм жизни, их разнообразием и гармоничной экосистемой. На этих бескрайних просторах обитают сотни видов животных, растёт множество деревьев, разнообразных трав и кустарников. Реки и озёра изобилуют рыбой, а густые рязанские леса стали домом для многих зверей и птиц. Поговорим подробнее о растительном и животном мире этого удивительного края.

Одна из важнейших экологических проблем — периодические лесо-торфяные пожары в северо-восточных районах региона. Высокая концентрация загрязнений промышленного происхождения в воздухе Рязани, Михайлова и Скопина.

На юго-западных территориях области выпали радиоактивные осадки, распространившиеся от аварии на Чернобыльской АЭС. Эти места сегодня являются зоной проживания с льготным социально-экономическим статусом.

Область расположена в центре Европейской части страны, в бассейне среднего и отчасти нижнего течения р. Оки. На севере области - Мещерская низменность, на западе - отроги Среднерусской возвышенности (высота до 236 м). Основная река - Ока. На Мещерской низменности много озёр. Область расположена в подтаёжной и лесостепной зонах. Лесистость - 25%. Входит в Центральный Федеральный Округ. Граничит с областями: Московской, Владимирской, Нижегородской, Тамбовской, Липецкой, Тульской и республикой Мордовия. Территория - 39,6 тыс. км<sup>2</sup>, численность населения 1194,8 тыс. чел., национальный состав: русские, украинцы, мордва и др.; городских жителей - 67,2%. Крупные города - Рязань, Скопин, Касимов. Административный центр - Рязань. Расположен в 196 км к юго-востоку от Москвы, на правом берегу Оки, при впадении в неё реки Трубеж. Население - 535,6 тыс. чел.

[https://www.mnr.gov.ru/activity/regions/ryazanskaya\\_oblast/?sphrase\\_id=390720](https://www.mnr.gov.ru/activity/regions/ryazanskaya_oblast/?sphrase_id=390720)

## г. Рязань

Рязань — административный и исторический центр Рязанской области. Город расположен на правом берегу реки Оки при впадении в нее реки Трубеж. Рязань входит в состав так называемого ближнего кольца крупных городов, расположенных в 150—200 км от Москвы.

Первое упоминание о нем в летописях относится к 1095 году. В те годы город носил название "Переяславль Рязанский". Столицей Рязанского княжества он становится в конце 14 века. Прежнюю столицу, разрушенную во времена татаро-монгольского нашествия, начали именовать Старой Рязанью.

В 1778 году была образована Рязанская губерния, и Переяславль Рязанский получает первоначальное имя великокняжеского столичного города — Рязань. После образования Рязанской области в 1937 году город становится ее административным центром.

Площадь современной Рязани более 220 кв. км.

Муниципальное образование — городской округ город Рязань является самостоятельным муниципальным образованием в составе Рязанской области. Устав города принят решением Рязанского городского Совета от 30.06.2006 года и зарегистрирован отделом главного управления Министерства юстиции РФ по ЦФО в Рязанской области 10.08.2006 года № RU 623260002006001.

Органы местного самоуправления

В систему органов государственного самоуправления муниципального образования — городской округ город Рязань входят:

глава муниципального образования, председатель Рязанской городской Думы.

Рязанская городская Дума — представительный орган местного самоуправления, избираемый непосредственно населением, обладающий правом представлять интересы населения и принимать решения от его имени. Рязанская городская Дума избирается в составе 40 человек сроком на 5 лет.

Администрация города Рязани — исполнительный орган местного самоуправления с исполнительно-распорядительными функциями, возглавляемый главой администрации города.

Население

Общая численность населения Рязани на 1 января 2023 года составляет 523,2 тысяч человек.

Промышленность

Среди ведущих обрабатывающих производств города - приборостроение, станкостроение, электроэнергетика, нефтехимия, машиностроение, металлургия, промышленность строительных материалов, деревообрабатывающая, пищевая и мукомольно-крупяная промышленности. В Рязани насчитывается более 120 действующих крупных и средних промышленных предприятий с числом работающих более 15 человек.

Транспорт

По сведениям на август 2023 года общая протяженность автомобильных дорог местного значения составляет 532,7 километра, в том числе с усовершенствованным покрытием – 449,1 километра.

Перевозка пассажиров в городе Рязани осуществляется автомобильным и наземным электрическим транспортом:

- троллейбусами и автобусами МУП города Рязани "Управление Рязанского троллейбуса";
- автобусами юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, осуществляющими перевозки в обычном режиме и в режиме маршрутного такси;

- легковыми такси, принадлежащими юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям.

МУП города Рязани "Управление рязанского троллейбуса" осуществляет регулярные перевозки пассажиров по 51 муниципальному маршруту регулярных перевозок с общей протяженностью 2 932 километра, на которых в среднем ежедневно осуществляется перевозка более 190 тыс. пассажиров.

В городе Рязани имеются два железнодорожных вокзала: ст. Рязань-I, соединяющий Москву с Восточной частью России и ст. Рязань-II, соединяющий столицу с Южным регионом страны.

Образование, культура

На территории города расположены 67 муниципальных общеобразовательных учреждений, 100 дошкольных, 15 учреждений дополнительного образования.

В Рязани более 200 памятников истории, культуры и архитектуры. Особое место среди них занимает Рязанский Кремль, являющийся историко-архитектурным музеем-заповедником. Часть зданий Кремля в настоящее время передано Рязанской епархии, ведется активная работа по их реконструкции.

В городе действуют 4 профессиональных театра (драматический, кукол, театр для детей и молодежи, музыкальный театр), филармония, цирк, 6 музеев, 6 кинотеатров, 4 парка культуры и отдыха.

Указом Президента Российской Федерации от 11.09.2023 года Рязани присвоено почетное звание «Город трудовой доблести».

<https://rgdrzn.ru/pages/show/about>

## ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЯЗАНСКОЙ ОБЛАСТИ

	Январь-сентябрь 2023 г.	В % к январю- сентябрю 2022 г.	Справочно январь- сентябрь 2022 г. в % к январю-сентябрю 2021 г.
Инвестиции в основной капитал <sup>1)</sup> , млн рублей	59016,7	102,3	98,4
Индекс производства продукции сельского хозяйства		102,31)	118,6
Реальные располагаемые денежные доходы <sup>1)</sup>		105,6	94,2
1) Предварительные данные.			

	Январь- ноябрь 2023 г.	В % к январю- ноябрю 2022 г.	Ноябрь 2023 г.	В % к		Справочно		
				ноябрю 2022 г.	октябрю 2023 г.	январь- ноябрь 2022 г. в % к январю- ноябрю	ноябрь 2022 г. в % к	
							ноябрю 2021 г.	октябрю 2022 г.
Индекс промышленного производства <sup>1)</sup>		107,1		109,3	95,9	107,8	103,5	91,3
Объем работ, выпол- ненных по виду дея- тельности «Строитель- ство». млн рублей	64439,4	138,1	9893,4	130,3	95,9	82,4	114,2	115,3

Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования <sup>2</sup> ), тыс. кв. м общей площади	690,6	92,9	57,8	175,2	55,5	117,7	110,1	56,7
Оборот розничной торговли, млн рублей	261572,7	104,1	25906,7	106,4	98,4	94,2	97,3	99,7
Оборот общественного питания, млн рублей	10917,9	102,5	1108,2	95,6	99,2	96,6	111,2	102,5
Объем платных услуг населению, млн рублей	65362,7	100,7	6460,7	97,7	107,5	106,2	102,4	107,6
Индекс потребительских цен		105,6		107,3	100,9	114,3	111,8	100,2
Индекс цен производителей промышленных товаров, реализуемых на внутренний рынок <sup>1</sup> )		102,0		106,4	99,9	116,8	109,1	95,6
Численность официально зарегистрированных безработных (на конец периода) <sup>3</sup> ), человек			2524	86,4	99,1		74,8	97,1

1) По видам экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений».

2) С учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.

3) По данным Министерства труда и социальной защиты населения Рязанской области.

	Январь-октябрь 2023 г.	В % к январю-октябрю 2022 г.	Октябрь 2023 г.	В % к		Справочно		
				октябрю 2022 г.	сентябрю 2023 г.	январь-октябрь 2022 г. в % к январю-октябрю 2021 г.	октябрь 2022 г. в % к	
							октябрю 2021 г.	сентябрю 2022 г.
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника номинальная, рублей	51186,7	114,8	53603,0	116,4	102,8	111,6	112,2	100,2
реальная		108,9		109,2	101,9	97,5	99,6	100,0

<https://62.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/СЭП-ноябрь%202023.pdf>

## Московская область

Московская область - субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа.

Область расположена в центральной части Восточно-Европейской равнины в бассейне рек Волги, Оки, Клязьмы, Москвы. Граничит на северо-западе и севере с Тверской областью, на северо-востоке и востоке — с Владимирской, на юго-востоке — с Рязанской, на юге — с Тульской, на юго-западе — с Калужской, на западе — со Смоленской, в центре — с городом федерального значения Москвой. Также существует небольшой северный участок границы с Ярославской областью.

Московская область образована 14 января 1929 года. Исторически области предшествовала Московская губерния, образованная в 1708 году. Область была как Центрально-Промышленная область в ходе укрупнения единиц административного-территориального деления РСФСР, а 3 июня 1929 года была переименована в Московскую область.

Административно область состоит из 34 районов, 29 городских округов и 5 закрытых административно-территориальных образований (городских округов).

Своё название область получила по городу Москве, который, однако, является отдельным субъектом Российской Федерации и в состав области не входит. Органы государственной власти Московской области размещаются на территории города Москвы и Московской области.

Основным преимуществом Московской области является её срединное положение, близость к главному экономическому и политическому центру России — Москве, а также высокая инфраструктурная обустроенность территории. В Московской области расположено много научно-производственных комплексов и опытно-экспериментальных производств. Здесь самая высокая в России концентрация «наукоградов» (Дубна, Пущино, Черноголовка и др.). Из полезных ископаемых можно выделить лишь залежи фосфоритов, керамических глин и нерудных строительных материалов. На базе старинных народных промыслов развиты производство художественной керамики (Гжель), роспись деревянных шкатулок (Федоскино) и металлических подносов (Жостово). Сельское хозяйство полностью не обеспечивает потребности населения региона. Область перенасыщена предприятиями ВПК.

Основные отрасли промышленности: машиностроение и металлообработка — производство станков, машин и оборудования для черной металлургии, энергетики, строительства, транспорта, сельского хозяйства, легкой промышленности (Мытищи, Люберцы, Подольск, Коломна, Дмитров, Егорьевск); развиты оптико-механическое производство (Красногорск, Сергиев Посад, Лыткарино), радиоэлектронная промышленность, приборостроение; передельная черная металлургия (Электросталь, Ступино), химическая промышленность: производство минеральных удобрений, средств защиты растений, пластмасс, химических волокон, лаков, красок (Воскресенск, Щелково, Клин, Серпухов, Орехово-Зуево); старейшая отрасль промышленности — текстильная, производство хлопчатобумажных, шерстяных, шелковых тканей, трикотажа (Балашиха, Раменское, Орехово-Зуево, Ногинск, Наро-Фоминск); обувная, швейная, пищевая промышленность, производство стройматериалов, стекла, фарфоро-фаянсовая промышленность. В области ведется добыча торфа; действуют Каширская, Шатурская ГРЭС. Московская область является монополистом в России по производству 10 видов промышленной продукции, в том числе: магистральных тепловозов, вагонов метрополитена, высококачественного индия и др.

<https://mosobl.tpprf.ru/ru/region/>

## **Описание Зарайского района**

На юго-востоке от Москвы находится Зарайский район. Город Зарайск является административным центром.

Граница района, протяженностью 200 километров, стыкуется с Луховицким (на северо-востоке), Озёрским (на северо-западе), Каширским (на западе), Серебряно-Прудским (на юге) районами Московской области, и с Рыбновским районом Рязанской области (на юго-востоке). Общая площадь 968 километров квадратных.

Район занимает северо-восточную окраину Среднерусской возвышенности, и переходит к Мещёрской низменности. Самая высокая точка рельефа 250 метров над уровнем моря, это Алтуховские высоты около д. Алтухово, самая низкая 100 метров, находится в долине реки Осетра. В среднем высота над уровнем моря 120—200 метров.

В Зарайском районе нет крупных рек и озер. Самая значительная река Осетр, длинна поймы реки 70 км, имеет 45 притоков длиной от 33 км и менее, основные: Осетрик, Малый Осетрик, Рудница, Незнанка, Тюфитка. Все эти реки слишком малы для судоходства. Кроме осетра есть еще реки Вожа и Большая Смедва, у которых тоже имеются притоки. Средняя плотность речной сети 0,28 километров на километр квадратный.

12 % общей территории района занимают смешанные леса, это площадь 11 742 гектаров. Лес старый, средний возраст деревьев 58 лет. Видовой состав: берёзы, дубы, липы, осины; кустарники — лещина, бересклет, шиповник, бузина. Много плодовых деревьев - яблонь и груш.

В климате Зарайского района прослеживаются некоторые морские черты. Летом ветра приносят морской атлантический воздух, зимой, да и на протяжении всего года явственно ощущается ледяное дыхание Арктики. В основном климат умеренно-континентальный. Среднегодовая температура от +3,5°C до +4,3°C. Теплее всего в июле, средняя температура около +19°C, холодный — январь, средняя температура около 11°C. Температурный минимум 43С отмечено 17 января 1940 года, а максимум +36°C лето 1960 года.

В розе ветров преобладает ветер западного и юго-западного направления, средняя скорость ветра зимой 3,7—5,3 метров в секунду, летом 2,6—3,3 метров в секунду. В районе отмечена повышенная активность смерчей, это место зарождения смерчей зафиксированных в 1970, 1971, 1984, 1987, 1994, 1997 годах.

Наибольшее количество осадков выпадает летом до 200 миллиметров, среднегодовой показатель 500 миллиметров. Самый дождливый месяц июль 65—67 миллиметров, самый сухой февраль 22—27 миллиметров.

Почвы суглинистые (серые лесные), близкие к нейтральным слабокислые с очень высоким содержанием подвижного фосфора и высоким содержанием обменного калия. Плодородность не высокая.

Из полезных ископаемых имеются: известняки и доломиты, песка, глины и суглинков, залежи торфа. Рудных ископаемых нет.

Подземные воды района насыщены радоном, что позволит в дальнейшем строить радонолечебницы.

<http://www.mskcities.ru/zaraiskregion/description.html>

## **О текущей ситуации социально-экономического развития Московской области: итоги января – октября 2023 года**

Рост промышленного производства в Подмосковье в октябре продолжил ускоряться: +8,6% к сентябрю 2023 года. По итогам десяти месяцев индекс промышленного производства составил 113,2% к соответствующему уровню прошлого года.

Объем отгруженных промышленных товаров, выполненных работ и услуг достиг 4,4 трлн рублей, рост +22,5% к январю – октябрю 2022 года.

Оборот оптовой торговли достиг отметки 8,8 трлн рублей, что на 8,9% выше уровня января – октября 2022 года.

Грузооборот автомобильного транспорта организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, вырос на 28,2% к январю – октябрю 2022 года, достигнув 11 трлн тонно-километров.

Объем строительных работ демонстрирует снижение на 12,5%, что объясняется высокой базой прошлого года (+35,4%). Объем выполненных работ и услуг за десять месяцев текущего года составил 561 млрд рублей.

Потребительская активность продолжает оставаться высокой.

В октябре рост объема розничной торговли составил +2,7% к сентябрю 2023 года. По итогам десяти месяцев объемы розницы превысили уровень прошлого года на 7,4%, преодолев планку в 3 трлн рублей.

Оборот общественного питания по-прежнему демонстрирует высокие темпы: +15,4% к январю – октябрю 2022 года.

В октябре населению оказано на 3,6% больше платных услуг, чем в сентябре текущего года. За десять месяцев 2023 года рост составил +0,9% к уровню прошлого года. В целом объем платных услуг достиг 679,3 млрд рублей.

Среднемесячная начисленная заработная плата работников в январе – сентябре 2023 года достигла 78,6 тыс. рублей, превысив на 15,4% уровень прошлого года. Продолжается снижение уровня регистрируемой безработицы. На конец октября 2023 года она сократилась до 0,26% от численности рабочей силы.

[https://vk.com/wall-155952702\\_89](https://vk.com/wall-155952702_89)

## **ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.**

### **Основные сегменты рынка недвижимости**

Главными на сегодняшний день сегментами можно считать такие:

- Жилая недвижимость
- Коммерческая
- Земельные участки

Объектом оценки является:

1. квартира, общей площадью 30,2 кв. м., (кадастровый номер: 62:29:0070048:1772), расположенная по адресу: Рязанская область, г. Рязань, ул. Типанова, д. 16, корп. 1, кв. 49.

**Сегмент рынка - жилая недвижимость**

2. нежилое здание – садовый дом, площадью 52,4 кв. м. (кадастровый номер: 50:38:0010343:406) и нежилое здание – сарай, площадью 6,4 кв. м. (кадастровый номер: 50:38:0010343:408)

**Сегмент рынка - жилая недвижимость**

3. Земельный участок, (разрешенное использование: для ведения садоводства), кадастровый номер: 50:38:0010343:148, площадью 992 кв. м. по адресу: Московская область, р-н Зарайский, АО «Большевик», СНТ «Осетрик».

**Сегмент рынка – земельные участки**

**АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.**

**КВАРТИРЫ**

Анализ рынка проведен на основании информации, полученной оценщиком из открытых источников на дату оценки.

В данном анализе на основании п. 20 ФСО № 7 альтернативные варианты использования объекта оценки не рассматриваются.

Ниже приведены цены предложений 1-комнатных квартир в пятиэтажных кирпичных домах, в Железнодорожном районе, г. Рязани.

Количество комнат	Адрес	Площадь, м2	Дом	Цена	Телефоны	Описание	Состояние отделки	Ссылка на объявление	Стоимость за 1 кв.м.
1	Рязанская область, Рязань, Троллейбусный переулок, 21	31,6	2/5, Кирпичный	2 700 000	+791056 10102	Продам уютную однокомнатную квартиру площадью 31.6 кв.м. Квартира с косметическим ремонтом, можно свободно заехать и жить. Установлены новые окна, заменены радиаторы на новые, Идеально подходит для студента, либо для долгосрочной аренды. Главным преимуществом является хорошее местоположение - в шаговой доступности Мед Университет, остановка общественного транспорта (УРТ), квартира без каких либо обременений и долгов. Оперативный показ в удобное для вас время, 11 фото	Требуется косметический ремонт	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/300882003">https://www.cian.ru/sale/flat/300882003</a>	85 443
1	Рязанская область, Рязань, проезд 4-й Новопавловский, 12	30,5	5/5, Кирпичный	2 750 000	+791056 08639	Продается однокомнатная квартира в тихом и развитом районе города - Роше.  В шаговой доступности мед.университет, детский сад 102, школа 24, магазины Пятерочка, Магнит Косметик, Светофор, мед учреждения - Еламед, стоматология и др., детские спортивные учреждения: Комета, Юность, Айсберг.  Кирпичный дом 1968 года постройки. Тихий, уютный	Требуется косметический ремонт	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/300816421">https://www.cian.ru/sale/flat/300816421</a>	90 164

						<p>двор.</p> <p>Квартира в хорошем состоянии, не требует больших вложений. В комнате - новые обои, натяжной потолок, отделан балкон, ванная-в плитке</p> <p>Отличный вариант как для проживания, так и для сдачи квартиры в аренду студентам Мед. Университета.</p> <p>Показ в любое время, записывайтесь!</p> <p>Контактное лицо: Наталья.</p> <p>Арт. 63061148, 13 фото</p>			
1	Рязанская область, Рязань, Высоковольтная улица, 29	31	1/5, Кирпичный	3 000 000	+791056 08639	<p>В продаже отличная однокомнатная квартира в тихом районе города, Роше. В пешей доступности мед. университет, школа 24, детский сад102, магазины пятерочка, магнит косметик. В квартире остается вся мебель и техника, отличный вариант заехать и жить. Так-же прекрасно подойдет под сдачу студентам от 16 000 р./мес., спрос будет всегда!</p> <p>Покупая с нами вы получаете: -Помощь в одобрении ипотеки; -Сделка с привлечением квалифицированного юриста (гарантия юридической чистоты)</p>	Хорошее	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/299876203">https://www.cian.ru/sale/flat/299876203</a>	96 774

						Звоните, записывайтесь на просмотр. Контактное лицо Григорий.			
1	Рязанская область, Рязань, Черновицкая улица, 23к2	32,8	5/5, Кирпичный	3 070 000	+791559 54371	Арт. 61342953, 7 фото УНИКАЛЬНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ ПО ЦЕНЕ!!! Продается шикарная, уютная и светлая 1 комнатная квартира В КИРПИЧНОМ ДОМЕ!!! Кирпичный дом, обладает бесспорными преимуществами перед другими видами жилых строений, так как хорошо поглощает внешние шумы, удерживает тепло в помещении зимой и не позволяет проникнуть жаркому воздуху летом. НЕ УГЛОВАЯ!!! Отличная планировка. В квартире 1 светлая и уютная изолированная комната, установлен кондиционер Ballu, совмещенный санузел в керамической плитке, большая кухня с шикарным кухонным гарнитуром, варочной панелью, духовым шкафом и вытяжкой на полу плитка, просторная прихожая в плитке. Балкон застеклен и утеплен. Окна ПВХ. Новые радиаторы отопления и трубы. Вся корпусная мебель остается новым собственникам!!! Квартира полностью готова к	Хорошее	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/297677361">https://www.cian.ru/sale/flat/297677361</a>	93 598

						<p>проживанию. Доброжелательные соседи. Дом окружен богатой развитой инфраструктурой, все необходимое в шаговой доступности: общеобразовательные школы, детские сады, сеть аптек и магазинов продуктов питания, остановка общественно ..., 14 фото</p>			
1	Рязанская область, Рязань, Вокзальная улица, 26	30,1	2/5, Кирпичный	3 390 000	+791056 08639	<p>Продается квартира в центре города (близ пл. Победы)!</p> <p>Отличный вариант для тех, кто желает приобрести жилье по оптимальной цене с целью собственного проживания или для сдачи в аренду.</p> <p>Подробнее о квартире:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-хорошее состояние;</li> <li>-грамотно переделана в 2-ку;</li> <li>-более 5 лет в собственности, без обременений;</li> <li>-средний этаж, подходит всем категориям граждан;</li> <li>-закрытая территория;</li> <li>-мебель и техника в ПОДАРОК</li> </ul> <p>Развитая инфраструктура. Звоните! Ксения.</p> <p>Арт. 61627494, 11 фото</p>	Хорошее	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/299762710">https://www.cian.ru/sale/flat/299762710</a>	112 625

1	Рязанская область, Рязань, улица Ленинского Комсомола, 34к1	35	5/5, Кирпичны й	3 499 990	+791559 56521, +791050 18694	<p>Продажа отличной квартиры в центре города!</p> <p>Дом кирпичный с уютной территорией двора.</p> <p>Квартира на 5 этаже, окна выходят во двор.</p> <p>Дом расположен в шаговой доступности от площади Победы, тц Виктория Плаза. Рядом школы и детские сады, ваш ребёнок сможет учиться в одной из лучших школ города.</p> <p>Квартира общей площадью 35 кв.м, отопление - центральное, горячая вода - централизованная, ремонт подъезда. Хорошее состояние квартиры-новая сантехника, окна ПВХ, встроенная мебель и техника!</p> <p>Хорошие дружные соседи.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Проверяем объекты на юридическую чистоту</li> <li>- Готовим документы по сделке</li> <li>- Получаем одобрение по ипотеке с вероятностью 98%</li> <li>- Предлагаем безопасную систему расчетов</li> </ul> <p>20 лет мы работаем и совершенствуемся, чтобы клиенты были уверены в каждой сделке., 11 фото</p>	Хорошее	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/297745362">https://www.cian.ru/sale/flat/297745362</a>	100 000
1	Рязанская область,	33	1/5, Кирпичны	3 750 000	+791056 08639	Продается светлая и уютная однокомнатная квартира с	Хорошее	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/2994701">https://www.cian.ru/sale/flat/2994701</a>	113 636

	Рязань, Татарская улица, 33		й			<p>качественным ремонтом. В одном из развитых микрорайонов г. Рязани.</p> <p>Удачное расположение дома. В шаговой доступности ЦПКиО, бассейн, Радиотехническая академия, гимназия 5, поликлиника, магазины, Полетаевский рынок, остановки общественного транспорта.</p> <p>Кирпичный дом 1997 года постройки. Закрытый двор.</p> <p>Квартира в хорошем состоянии в одном из лучших районов города-Городская Роща. Состояние квартиры "заходи и живи". В квартире сделан качественный ремонт. Остается вся мебель и техника.</p> <p>Отличный вариант для проживания, инвестирования денежных средств для сдачи квартиры в аренду студентам Мед. Университета и Радиоакадемии.</p> <p>Звоните! Отвечу на все вопросы, Наталья!</p> <p>Арт. 60935281, 10 фото</p>		<a href="#">79</a>	
1	Рязанская область, Рязань, улица Ленинского	30,6	1/5, Кирпичны й	2 200 000	+796057 56402	<p>Продается однокомнатная квартира в центре города!!! Квартира в кирпичном доме, большая кухня, ванная</p>	Требуется косметический ремонт	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/300154102">https://www.cian.ru/sale/flat/300154102</a>	71 895

	Комсомола, 1					<p>комната с джакуззи, комната правильной формы, пластиковые окна, кондиционер.</p> <p>Развитая инфраструктура, рядом школа , детские сады, магазины горячего доступа, аптека, остановка.</p> <p>Безопасность сделки гарантирована высокими стандартами работы команды специалистов компании "Новоселья": специалистов по недвижимости и сотрудников юридического департамента. В нашем офисе Вы можете получить консультацию специалиста по ипотеке, рассчитать платежи и непосредственно из офиса подать заявку на кредит в несколько ведущих банков.</p> <p>Скрыть, 7 фото</p>			
1	Рязанская область, Рязань, Троллейбусный переулок, 3	30,2	1/5, Кирпичный	2 600 000	+798050 17947	<p>Арт. 58070811 Квартира теплая, сухая, требует косметического ремонта, в наличии газовая колонка. В подъезде нет посторонних запахов. Развитая инфраструктура, в шаговой доступности садики, медуниверситет, детская поликлиника 1, большое количество магазинов, в трех минутах остановки общественного транспорта. Дом находится практически в центре города., 19 фото</p>	Требуется косметический ремонт	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/297362824">https://www.cian.ru/sale/flat/297362824</a>	86 093
1	Рязанская обл., Рязань, ул. 6-я	31	4/5, Кирпичный	2 700 000	8984157 8358	Кирпичный дом	Требуется косметический	<a href="https://www.avito.ru/ryazan/kvartiry/1">https://www.avito.ru/ryazan/kvartiry/1</a>	87 097

	Линия, 4		й			<p>Сделан косметический ремонт, новые окна кухни и комната, балкон застеклен алюминий.</p> <p>Установлены новые радиаторы, санузел в плитке.</p> <p>Средний этаж, на солнечной стороне, не угловая.</p> <p>Развитый район, магазины, рынки, поликлиники детская и взрослая в пешей доступности, остановки общественного транспорта.</p> <p>Вся сумма в договоре продажи.</p>	ремонт	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/300683997">k. kvartira 31 m 45 et. 3661101915</a>	
1	Рязанская область, Рязань, Весенняя улица, 9	30,2	1/5, Кирпичный	2 900 000	+791057 19381	<p>Код объекта: 1041888. Продаётся квартира рядом с пл. Победы Косметический ремонт, вся мебель и техника остаётся новым владельцам. Можно заехать и жить.</p> <p>В собственности более 10 лет, прямая продажа. Полная цена в договоре, можно по ипотеке, мат.капиталу.</p> <p>Идеальный вариант для сдачи. Рядом мед.университет, парк Прио-Лэнд, вокзалы, университет им. Есенина, торговые центры, несколько остановок общественного транспорта, школы, сады, поликлиника 2, детская поликлиника 1, рынок.</p>	Требуется косметический ремонт	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/300683997">https://www.cian.ru/sale/flat/300683997</a>	96 026

						<p>Быстрый выход на сделку!</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 собственник</li> <li>- Никто не прописан</li> <li>- В собственности более 5 лет</li> <li>- Полная цена в договоре</li> <li>- Прямая продажа</li> </ul> <p>- Проверяем объекты на юридическую чистоту</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Готовим документы по сделке</li> <li>- Получаем одобрение по ипотеке</li> <li>- Предлагаем безопасную систему расчетов, 11 фото</li> </ul>			
1	Рязанская область, Рязань, Черновицкая улица, 23к2	32,8	5/5, Кирпичный	3 100 000	+791559 57280	<p>Уютная квартира ищет хозяина!</p> <p>Продается отличная квартира в тихом районе с развитой инфраструктурой!</p> <p>Прекрасный вариант для сдачи в аренду или проживания. Квартира не требует капитальных вложений, заезжай и живи!</p> <p>В шаговой доступности два детских сада, школы, а так же остановка общественного транспорта, магазины, рынок, сбербанк, почта.</p> <p>Однушка улучшенной планировки в кирпичном доме, толстые стены, кухня 7.7 кв., жилая комната 18,2 кв.м., большой теплый балкон, солнечная сторона.</p> <p>Все окна пластиковые, новые трубы и радиаторы отопления, с/у в плитке, натяжные потолки во всей квартире. В</p>	Хорошее	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/297218582">https://www.cian.ru/sale/flat/297218582</a>	94 512

						квартире остаётся корпусная мебель и кухонный гарнитур., 19 фото			
1	Рязанская область, Рязань, улица Шевченко, 33	31,1	1/5, Кирпичный	3 300 000	+796057 51047	<p>Код объекта: 1063468. Отличный вариант для аренды!</p> <p>Востребованная локация, район Горроша. Кирпичный дом, высокий цоколь. В квартире выполнен капитальный ремонт: новая электропроводка, трубы, радиаторы отопления. Санузел в современной плитке, качественная сантехника. Кухонный гарнитур со встроенной техникой. Система хранения в комнате и спальные места. Квартира полностью готова к проживанию или сдаче в аренду.</p> <p>В шаговой доступности РязГМУ, РГРТУ, детские сады, школа, до площади Победы 7 минут.</p> <p>Прямая продажа, быстрый выход на сделку., 7 фото</p>	Хорошее	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/300370709">https://www.cian.ru/sale/flat/300370709</a>	106 109
<b>Максимальное значение за 1 кв.м.</b>									<b>113 636</b>
<b>Минимальное значение за 1 кв.м.</b>									<b>71 895</b>
<b>Среднее значение за 1 кв.м.</b>									<b>94 634</b>

### **ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ.**

Анализ рынка проведен на основании информации, полученной оценщиком из открытых источников на дату оценки.

В данном анализе на основании п. 20 ФСО № 7 альтернативные варианты использования объекта оценки не рассматриваются.

Ниже приведены цены предложений земельных участков под садоводства в Московской область, Зарайск городской округ, СНТ "Осетрик

Участок	Категория земли	Адрес	Телефоны	Описание	Цена	Ссылка на объявление	Стоимость за 1 кв.м.
1000	Садоводство	Московская область, Зарайск городской округ, СНТ "Осетрик"	+79647961038	<p>Код объекта: 711458.</p> <p>В продаже земельный участок 10 соток в снт г. Зарайска:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- участок ровный, прямоугольной формы,</li> <li>- в собственности,</li> <li>- постоянно окашивается,</li> <li>- на участке есть подвод к сезонной подаче воды,</li> <li>- есть возможность провести питьевую воду,</li> <li>- столб для подключения электричества находится на участке,</li> <li>- хорошие доброжелательные соседи.</li> </ul> <p>Снт активно развивается!, 4 фото</p>	399 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/297089463">https://www.cian.ru/sale/suburban/297089463</a>	399
1000	Садоводство	Московская область, Зарайск городской округ, СНТ "Осетрик"	89587513630	Вопросы по телефону, участок, межевание есть, СРОЧНО	150 000	<a href="https://www.avito.ru/zaraysk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._snt_dnp_3495874966">https://www.avito.ru/zaraysk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._snt_dnp_3495874966</a>	150
1000	Садоводство	Московская область, Зарайск городской округ, СНТ "Осетрик"	89032674247	Продам земельный участок 10 соток. Вода питьевая, поливочная. Все документы оформлены как положено, Землю нужно вспахать и сделать под себя, грядки или просто газон. Все вопросы по телефону	350 000	<a href="https://www.avito.ru/zaraysk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._snt_dnp_2769224593">https://www.avito.ru/zaraysk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._snt_dnp_2769224593</a>	350
1000	Садоводство	Московская область, Зарайск городской округ, СНТ "Осетрик"	89584679331	<p>Продам ровный земельный участок, коммуникации (вода и электричество) подведены. Межевание есть. Расположение прекрасное, рядом с г. Зарайск.</p> <p>Собственник, все документы на руках, без обременений. Рядом две реки, и на первом фото примерное расстояние от трассы до СНТ. Удобное расположение участка - не надо ехать через всё СНТ, участок расположен почти на самом</p>	150 000	<a href="https://www.avito.ru/zaraysk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._snt_dnp_3906511124">https://www.avito.ru/zaraysk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._snt_dnp_3906511124</a>	150

		"		въезде, буквально через дом.			
1000	Садоводство	Московская область, Зарайск городской округ, СНТ "Осетрик"	89651698609	Продаю участок 10 соток, С/Т "Осетрик", г. Зарайск, 140 км. от МКАД, Новорязанское напр. Свет по границе, вода на участке. Рядом речка, лес, до города 2 км.	300 000	<a href="https://www.avito.ru/zaraysk/zemeln_ye_uchastki/uchastok_10_sot._snt_dnp_296621644">https://www.avito.ru/zaraysk/zemeln_ye_uchastki/uchastok_10_sot._snt_dnp_296621644</a>	300
1000	Садоводство	Московская область, Зарайск городской округ, СНТ "Осетрик"	89345556682	<p>Продам дачный участок 10 соток в СНТ "Осетрик" город Зарайск. (по Рязанскому направлению примерно 140км от Москвы) имеется поливочная и питьевая вода, свет - стоит столб через дорогу ,металлический хозблок-его размер 3x4 - цена договорная. При регистрации юридического адреса на участок для прописки ,хозблок пригодится ,чтобы подсоединить электричество сразу,для строительства.Участок 5 лет не пахали, не обрабатывали более 15 лет -ничего не высаживали на нём, никаких деревьев больших на нём нет , корчевать ничего не надо.</p> <p>Участок в собственности, документы готовы.</p> <p>С 2006 года ,участок только перепахивали трактором,так что земля отдохнула полностью.</p> <p>Город в 4-х км. Цена 200000 руб. только за участок!</p> <p>Оформление купли- продажи за счёт покупателя.</p> <p>На фото -по границе участков стоят столбы для подключения света,фото номер 2 было сделано очень давно.</p> <p>Земельный объект адрес:140612, 50, Зарайский р-н, Нижнее Вельяминово д, Осетрик СНТ. Повышение валюты будет способствовать повышению стоимости недвижимости,так как данная цена была из расчета 67 рублей за доллар. С РЕАЛЬНЫМ ПОКУПАТЕЛЕМ МОЖЕТ БЫТЬ ТОРГ. ПРЕДВАРИТЕЛЬНО ПИШИТЕ О НАМЕРЕНИИ ВАШЕГО ЗВОНКА,НА БЕЗЫМЯННЫЕ ЗВОНКИ НЕ ОТВЕЧАЮ</p>	200 000	<a href="https://www.avito.ru/zaraysk/zemeln_ye_uchastki/uchastok_10_sot._snt_dnp_1632416896">https://www.avito.ru/zaraysk/zemeln_ye_uchastki/uchastok_10_sot._snt_dnp_1632416896</a>	200
1000	Садоводство	Московская область, Зарайск	89629023289	Продается участок 10 соток СНТ " Осетрик" под строительство. 1км от города Зарайск. Вода под полив на участке. Питьевая в начале линии( участок рядом). Электричество по линии. 1 линия.Цена договорная.	310 000	<a href="https://www.avito.ru/zaraysk/zemeln_ye_uchastki/uchastok_10_sot._snt_d">https://www.avito.ru/zaraysk/zemeln_ye_uchastki/uchastok_10_sot._snt_d</a>	310

		городско й округ, СНТ "Осетрик "				<a href="https://www.avito.ru/zaraysk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_snt_dnp_1640203333">np_1640203333</a>	
1000	Садоводс тво	Московс кая область, Зарайск городско й округ, СНТ "Осетрик "	89651683 940	Продается земельный участок 10 соток в СНТ "Осетрик" Зарайского района, 2 линия, угловой, два соседа, участок чистый, имеется металлическая будка, поливочная вода постоянно, питьевая у входа каждой линии, электроэнергия по территории товарищества проведена от Мосэнерго, внутренние дороги СНТ отсыпаны щебнем. Возможна прописка. Все документы к сделке готовы. Разумный торг уместен.	250 000	<a href="https://www.avito.ru/zaraysk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_snt_dnp_2161326327">https://www.avito.ru/zaraysk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_snt_dnp_2161326327</a>	250
1000	Садоводс тво	Московс кая область, Зарайск городско й округ, СНТ "Осетрик "	89587533 717	Продается земельный участок 10 соток в СНТ "Осетрик" г. Зарайск, Московская область. На линии питьевая и поливочная вода. Есть возможность подключения к электричеству. Участок несколько лет не пахали. Один собственник. Без координат границ. Торг уместен.	300 000	<a href="https://www.avito.ru/zaraysk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_snt_dnp_2416041019">https://www.avito.ru/zaraysk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_snt_dnp_2416041019</a>	300
2000	Садоводс тво	Московс кая область, Зарайск городско й округ, СНТ "Осетрик "	89854991 652	Продается великолепный земельный участок 20 соток (два смежных участка по 10 соток), в СНТ Осетрик. Участок имеет ровную прямоугольную форму. Круглогодичный проезд, электричество, летний водопровод. Замечательные соседи. Продает, так как не нашли средств на строительство собственного дома. Осмотр в любое время. Номера участков 50:38:0010343:32 и 50:38:0010343:298 Полная стоимость в договоре, в собственности более 10 лет. Один взрослый собственник.	250 000	<a href="https://www.avito.ru/zaraysk/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_snt_dnp_2544250692">https://www.avito.ru/zaraysk/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_snt_dnp_2544250692</a>	125
<b>Максимальное значение за 1 кв.м./руб.</b>							<b>399</b>
<b>Минимальное значение за 1 кв.м./руб.</b>							<b>125</b>
<b>Среднее значение за 1 кв.м./руб.</b>							<b>255</b>

Широкий диапазон цен объясняется тем, что на стоимость земельных участков влияют такие факторы как масштаб, уровень благоустройства, местоположение, передаваемые права, условия финансирования, условия рынка.

К минимумам тяготеют цены участков с плохой геометрией и несоответствующей категорией земель и плохим местоположением.

На рынке присутствует определенное число объектов, цены предложения, которых выходят за указанный диапазон цен как вверх, так и вниз. Подобные объекты, как правило, представляют собой предложения непрофессиональных участников рынка. При заведомо завышенных по сравнению с рынком ценах объекты характеризуются сроками экспозиции, которые выходят за разумные и принятые на рынке периоды. В математической статистике подобные наблюдения называются аномальными и не включаются в выборку. В таких случаях оценщик считает такие предложения рыночными выбросами и не принимает их к анализу. Аналогичным образом следует поступать также при значениях, которые выходят за границу указанного диапазона вниз. Оценщик считает подобные действия оправданными, поскольку рыночная стоимость – это наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства<sup>1</sup>.

### **ДАЧИ**

Анализ рынка проведен на основании информации, полученной оценщиком из открытых источников на дату оценки.

В данном анализе на основании п. 20 ФСО № 7 альтернативные варианты использования объекта оценки не рассматриваются.

Ниже приведены цены предложений садовых домов в садоводческих некоммерческих товариществах г.Зарайск, Московской области

---

<sup>1</sup> ФЗ-135, ст.3

Площадь, м2	Дом	Участок	Адрес	Телефоны	Описание	Физическое состояние дома	Отделка	Цена, руб.	Ссылка на объявление	Стоимость за 1 кв.м.
40,6	Кирпичный	600	Московская обл., г.о. Зарайск, д. Нижнее Вельяминово	89629 46997 9	Продается дача, двухэтажный кирпичный домик (летний), проведен свет, на участке колодец, плодородная земля, все ухоженно, плодовые деревья, виноград, зона отдыха, все в хорошем состоянии. Дом имеет статус нежилого помещения, прописка не возможна, материнский капитал не возможно использовать.	Хорошее	Требуется косметический ремонт	1 000 000	<a href="https://www.avito.ru/zaraysk/doma_dachi_kottedzhi/dacha_406_m_na_uchastke_6_s_ot_2141033091">https://www.avito.ru/zaraysk/doma_dachi_kottedzhi/dacha_406_m_na_uchastke_6_s_ot_2141033091</a>	24 631
30	Кирпичный	400	Московская обл., Зарайск, садоводческое некоммерческое товарищество Офсетчик, Цветочная ул.	89629 67743 2	Продаётся дачный участок в СНТ "Офсетчик" г. Зарайск Московская обл. 140 км от МКАД. 4 сотки, ровный, правильной формы. Имеется небольшой кирпичный дом, а также питьевая, поливная вода и свет. Хороший забор по периметру. Отличное тихое место, рядом (30м) пруд, лес. Участок находится на краю улицы, есть освещаемое парковочное место, хорошая дорога круглый год.	Хорошее	Современный ремонт	600 000	<a href="https://www.avito.ru/zaraysk/doma_dachi_kottedzhi/dacha_30_m_na_uchastke_4_sot_197385131">https://www.avito.ru/zaraysk/doma_dachi_kottedzhi/dacha_30_m_na_uchastke_4_sot_197385131</a>	20 000
36	Кирпичный	600	Московская обл., г.о. Зарайск, садоводческое некоммерческое товарищество Вишенк	-	Продается дача в г.Зарайске, 140км. от м.котельники. На участке двухэтажный кирпичный дом. В доме проведен свет, на участке летний душ и туалет, воды нет. Имеются плодовые деревья: яблони, груши, сливы. Также растет смородина и крыжовник. О доме: дом кирпичный, 36м2, этажей 2, год постройки 1998. Об участке:	Удовлетворительное	Требуется косметический ремонт	520 000	<a href="https://www.avito.ru/zaraysk/doma_dachi_kottedzhi/dacha_36_m_na_uchastke_6_sot_3343920947">https://www.avito.ru/zaraysk/doma_dachi_kottedzhi/dacha_36_m_na_uchastke_6_sot_3343920947</a>	14 444

			а		6 соток. Статус участка -ведение садоводства и огородничества. Покупка за материнский капитал невозможна!!!!Прописка тоже!!! Торг уместен!					
25	Кирпичный	1000	Московская обл., Зарайск, садоводческое некоммерческое товарищество Офсетчик, Солнечная ул., 81	89036865034	Продам земельный участок с домом. Вода питьевая и поливочная сезонная, свет. Все вопросы по телефону.	Хорошее	Нет сведений	800 000	<a href="https://www.avito.ru/zaraysk/doma_dachi_kottedzhi/dacha_25_m_na_uchastke_10_s_ot_2159526160">https://www.avito.ru/zaraysk/doma_dachi_kottedzhi/dacha_25_m_na_uchastke_10_s_ot_2159526160</a>	32 000
<b>Максимальное значение за 1 кв.м./руб.</b>										<b>32 000</b>
<b>Минимальное значение за 1 кв.м./руб.</b>										<b>14 444</b>

Широкий диапазон цен объясняется тем, что на стоимость садовых домов влияют такие факторы как масштаб, уровень благоустройства, местоположение, качества ремонта, материал стен, площадь, передаваемые права, условия финансирования, условия рынка.

#### **Выводы:**

Стоимость 1-комнатных квартир в пятиэтажных кирпичных домах, в Железнодорожном районе, г. Рязани. находится в диапазоне от 71 895 руб. за 1 кв.м. до 113 636 руб. за 1 кв.м.

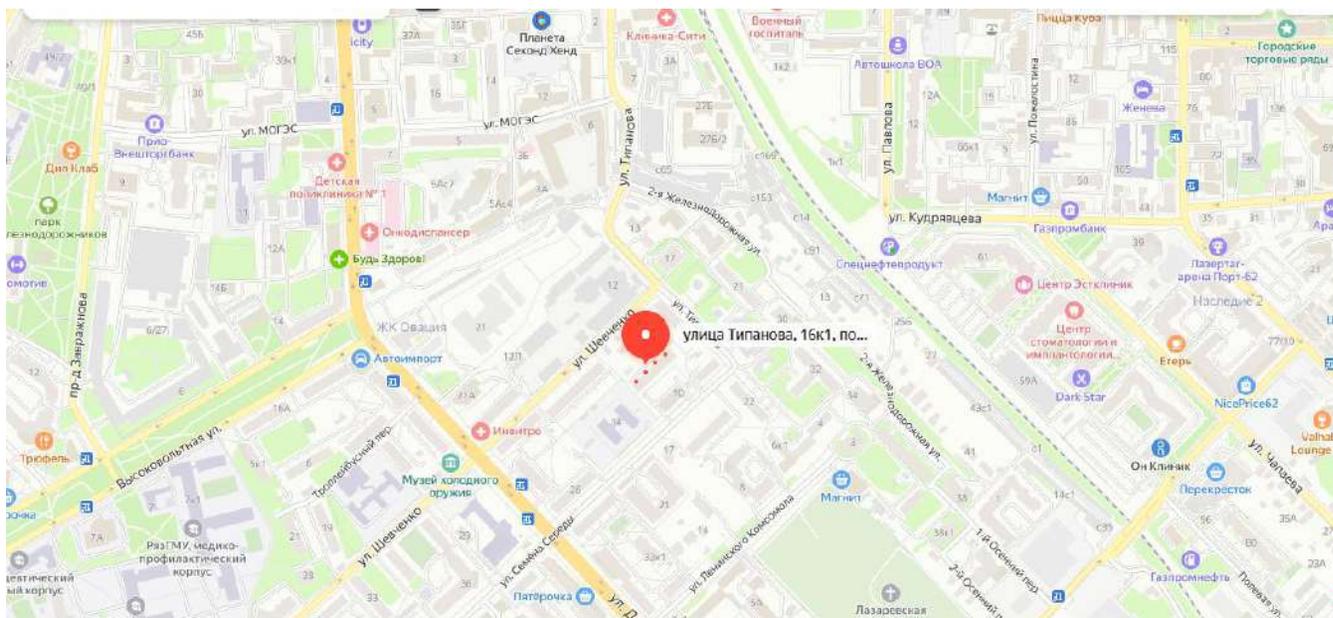
Стоимость земельных участков под садоводства в Московской область, Зарайск городской округ, СНТ "Осетрик, находится в диапазоне от 125 руб. за 1 кв.м. до 399 руб. за 1 кв.м.

Стоимость садовых домов в садоводческих некоммерческих товариществах г Зарайск Московской области, находится в диапазоне от 14 444 руб. за 1 кв.м. до 32 000 руб. за 1 кв.м.

### **3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.**

#### **3.1. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.**

##### **Описание квартиры**



##### **Описание местоположения**

<b>Адрес Объекта оценки</b>	Рязанская область, г. Рязань, ул. Типанова, д. 16, корп. 1, кв. 49.
<b>Район в котором расположен объект оценки</b>	Железнодорожный район

Описание имущественных прав на Объект оценки.

<b>Параметр</b>	<b>Значение</b>
<b>Имущественные права на объект</b>	Право собственности

Параметр	Значение
Правообладатель	Буланов Алексей Анатольевич
Документы, удостоверяющие право	- Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 07.08.2023 г
Обременения (ограничения) права	Не зарегистрировано

#### Описание жилого дома, в котором расположен Объект оценки

Параметр	Значение
Год постройки	1975
Включен ли дом в планы на снос, реконструкцию или капитальный ремонт с отселением	Нет
Физический износ жилого дома	49/150 = 33% Хронологический возраст – 49 лет Нормативный срок жизни – 150 лет
Тип здания	Жилой дом
Количество этажей в здании	5
Наружные стены (материал)	Кирпич
Состояние фасада жилого дома	Удовлетворительное
Состояние общественных зон подъезда	Удовлетворительное
Холодное водоснабжение	В наличии
Газоснабжение	В наличии
Отопление	В наличии
Электроснабжение	В наличии

#### Описание Объекта оценки

Параметр.	Значение
Этаж размещения объекта оценки в здании	5
Количество комнат	1
Общая площадь объекта оценки, кв. м	30,2
Объект подключен к системам: Электроснабжение, канализация, отопление, ХВС	Инженерные коммуникации в квартиру подведены и подключены. Оборудование для указанных систем: <b>Установлено</b>
Состояние отделки объекта	Требуется косметического ремонта
Текущее использование Объекта оценки	Жилая недвижимость.

## ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Показатель		Описание или характеристика показателя	
<b>Местоположение</b>			
<b>Преобладающая застройка</b>		Дачи	
<b>Расстояние до центра Москвы</b>		Около 162 км.	
<b>Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка)</b>		Удовлетворительное	
<b>Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)</b>		Удовлетворительное	
<b>Экологическая обстановка района</b>		Удовлетворительная.	
№	Показатель	Значение	Источник информации
1	Объект оценки	Земельный участок общей площадью – 992 кв.м., кадастровый номер 50:38:0010343:148	Задание на оценку.
2	Местоположение объекта оценки:	Московская область, р-н Зарайский, АО «Большевик», СНТ «Осетрик».	
3	Имущественные права, подлежащие оценке	Право собственности.	
4	Собственник	Буланов Алексей Анатольевич	
5	Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	<a href="https://pkk.rosreestr.ru/#/search/48.82642459428035,44.3832620">https://pkk.rosreestr.ru/#/search/48.82642459428035,44.3832620</a>

6	Кадастровая стоимость участка	196 277,12 рублей.	1279447/15/@5w3tqw5ct?text=50%3A20%3A0070701%3A4&type=1&opened=50%3A20%3A70701%3A4
8	Обременения, связанные с объектом оценки	не зарегистрировано.	Задание на оценку
9	Физические свойства объекта оценки	общая площадь – 992 кв.м. форма участка прямоугольная	<a href="https://pkk.rosreestr.ru/#/search/48.82642459428035,44.38326201279447/15/@5w3tqw5ct?text=50%3A20%3A0070701%3A4&amp;type=1&amp;opened=50%3A20%3A70701%3A4">https://pkk.rosreestr.ru/#/search/48.82642459428035,44.38326201279447/15/@5w3tqw5ct?text=50%3A20%3A0070701%3A4&amp;type=1&amp;opened=50%3A20%3A70701%3A4</a>
10	Разрешенное использование:	Для садоводства	
11	Сведение об износе	Физический износ отсутствует.	
12	Сведение об устаревании	Функциональное и экономическое устаревание отсутствует.	
13	Информация о фактическом использовании на дату составления отчета	Садовый дом	

#### **ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА САДОВОГО ДОМА**

Показатель	Описание или характеристика показателя.
<b>Объект оценки</b>	Садовый дом площадью 52,4 кв.м.
<b>Местоположение объекта оценки:</b>	Московская область, р-н Зарайский, АО «Большевик», СНТ «Осетрик».
<b>Имущественные права, подлежащие оценке</b>	Собственность.
<b>Собственник</b>	Буланов Алексей Анатольевич
<b>Тип здания</b>	2-этажный жилой дом
<b>Год постройки</b>	2017
<b>Материал наружных стен</b>	Дерево
<b>Состояние здания (субъективная оценка)</b>	Хорошее
<b>Сведение об износе</b>	7/50 = 14% Хронологический возраст – 7 лет Нормативный срок службы – 50 лет
<b>Сведение об устаревании</b>	Функциональное и экономическое устаревание отсутствует
<b>Организованная стоянка личного, а/т или гараж</b>	Нет
<b>Количество этажей в здании (надземных/подземных)</b>	2/0
<b>Балансовая стоимость</b>	Балансовая стоимость отсутствует, поскольку собственником является физическое лицо
<b>Общая площадь, кв.м.</b>	52,4
<b>Вид из окон</b>	На участок.
<b>Состояние объекта (субъективная оценка)</b>	Хорошее.

<i>Потребность в ремонте</i>	<i>Требуется косметического ремонта</i>
<i>Круглогодичный подъезд</i>	<i>Да.</i>
<i>Данные о перепланировке Наличие осуществленной перепланировки</i>	<i>Не имеется.</i>

### **САРАЙ**

<b>Показатель</b>	<b>Описание или характеристика показателя.</b>
<i>Объект оценки</i>	<i>Сарай площадью 6,4 кв.м.</i>
<i>Местоположение объекта оценки:</i>	<i>Московская область, р-н Зарайский, АО «Большевик», СНТ «Осетрик».</i>
<i>Имущественные права, подлежащие оценке</i>	<i>Собственность.</i>
<i>Собственник</i>	<i>Буланов Алексей Анатольевич</i>
<i>Тип здания</i>	<i>1-этажный жилой дом</i>
<i>Год постройки</i>	<i>Нет данных</i>
<i>Материал наружных стен</i>	<i>Дерево</i>
<i>Состояние здания (субъективная оценка)</i>	<i>Хорошее</i>
<i>Сведения об износе</i>	<i>20%</i>
<i>Сведения об устаревании</i>	<i>Функциональное и экономическое устаревание отсутствует</i>
<i>Организованная стоянка личного, а/т или гараж</i>	<i>Нет</i>
<i>Балансовая стоимость</i>	<i>Балансовая стоимость отсутствует, поскольку собственником является физическое лицо</i>

Текущее состояние объекта оценки иллюстрируется photographиями, прилагаемыми к настоящему отчету.

### **3.2. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.**

<b>Наименование данных</b>	<b>Источник получения.</b>
<b>Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки</b>	- Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 07.08.2023 г - Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имеющиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № КУВИ-001/2022-392982 от 10.01.2022 г. - Фотоматериалы
<b>Информация об объектах-аналогах</b>	Таблицы Отчета, приложение к отчету.

### **4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.**

Наилучшее и наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой стоимости.

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка.

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования определяется как вероятное разумное использование свободной земли или улучшенной собственности, которое законодательно разрешено, физически возможно, финансово целесообразно и максимально продуктивно.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

**Законодательная разрешенность:** рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонировании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

**Физическая осуществимость:** рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

**Финансовая осуществимость:** рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу собственности.

**Максимальная эффективность:** рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимизирует текущую стоимость собственности при подходящей долгосрочной норме дохода и величине риска.

В данном случае, учитывая специфику объекта, его окружение, местоположение, функциональное назначение, законодательная разрешенность и физическая осуществимость в качестве наилучшего и наиболее эффективного варианта использования принято использование в качестве домовладения.

## 5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.

Основные принципы, заложенные в подходах к оценке рыночной стоимости недвижимости, основаны на ожиданиях пользователя, влиянии рыночной среды, наилучшем и наиболее эффективном использовании имущества. Важнейшими из них являются принципы полезности, замещения, ожидания будущих доходов, сбалансированности затрат и ожидаемых доходов, конкуренции, предложения и спроса и наилучшего и наиболее эффективного использования.

Классическими подходами к оценке стоимости недвижимости являются:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

### ***Затратный подход.***

Затратный подход основывается на том факте, что покупатель не заплатит за объект недвижимости большую сумму, чем та, в которую ему обойдется возведение аналогичного по назначению и качеству объекта на дату оценки без существенных дополнительных издержек. Принимается во внимание достоверность данных о затратах на строительство зданий, приобретение и монтаж технологического оборудования с учетом накопленного износа. Этим подходом оценивается стоимость воспроизводства и стоимость замещения (в терминах «Стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности»).

К полученной величине прибавляется рыночная стоимость земельного участка как условно незастроенного. Результатом является оцененная стоимость объекта.

Под ***стоимостью воспроизводства*** объекта оценки понимается сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учётом износа объекта оценки.

***Стоимость замещения*** объекта оценки – сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки.

**Накопленный износ** отражает потерю стоимости, вызванную снижением потребительной стоимости объекта в процессе эксплуатации вследствие естественного старения и природных воздействий, а также изменения методов строительства и технологий производства. Износ подразделяется на функциональный (моральный), физический и экономический (внешний).

**Функциональный (моральный) износ** тесно связан с отклонениями характеристик данного объекта от некоего объекта-эталона, несоответствием современным стандартам с точки зрения его полезности. Он рассматривается как утрата некоторых первоначальных достоинств, влияющих на потребительную стоимость объекта.

**Износ физический** отражает утрату первоначальных технических и конструктивных свойств объекта в процессе эксплуатации вследствие ухудшения технического состояния. Методы определения физического износа условно могут быть разделены на три группы:

- по техническому состоянию:

В соответствии с общепринятой методикой износ объекта в целом определяется как сумма физических износов отдельных его конструктивных элементов, взвешенных по их доле в восстановительной стоимости. При этом признаки физического износа обычно устанавливаются при проведении технической экспертизы. При этом, как правило, учитывается неравномерность нарастания износа во времени.

- по индивидуальным срокам службы:

В основе лежит принцип нормативных сроков службы конструктивных элементов или объекта в целом. В данном случае подразумевается нормальный износ, возникший за период эксплуатации, а также износ вследствие воздействия различных факторов при нарушении норм эксплуатации. Индивидуальные сроки службы устанавливаются, как правило, изготовителем или, реже, эксплуатирующей организацией. Часть объектов ОФ, например, промышленных объектов с повышенной опасностью эксплуатации, освидетельствуется Гостехнадзором РФ.

- по нормативным срокам службы:

**Экономический износ** характеризуется негативным влиянием на объект внешней среды: политических, экономических и других аналогичных факторов. Причинами могут быть отраслевой спад производства или спад в регионе экономической активности, негативные действия местной администрации, неблагоприятное территориальное расположение и т. д.

#### ***Сравнительный подход.***

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними. Он основан на принципе, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит за собственность больше, чем цена приобретения другой собственности, имеющей равную полезность.

Данный подход служит для оценки рыночной стоимости объекта, исходя из данных о совершаемых на рынке сделках. При этом рассматриваются сопоставимые объекты собственности, которые были проданы или, по крайней мере, предложены в продажу. Затем делаются поправки на различия, так называемые корректировки, которые существуют между оцениваемым и сопоставимыми объектами. Откорректированная цена позволяет определить наиболее вероятную цену оцениваемого объекта на рынке, как если бы он предлагался в продажу на открытом и конкурентном рынке.

В условиях «пассивного» рынка продаж и при отсутствии достоверной информации о реально состоявшихся на рынке продажах объектов выводы могут быть также сделаны исходя из информации о ценах предложения, которые демонстрируют факт существования подобных объектов на рынке и уровень цен на эти объекты.

#### ***Доходный подход.***

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Настоящий подход подразумевает, что стоимость объекта оценки на дату оценки есть текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет от использования или размещении на его территории доходного бизнеса.

Характер использования оцениваемого объекта выбирается исходя из анализа наилучшего и наиболее эффективного использования.

Основное преимущество доходного подхода по сравнению с подходом сравнительного анализа продаж и затратным заключается в том, что он в большей степени отражает представление инвестора или собственника о недвижимости как источнике дохода. Основным недостатком доходного подхода является то, что он основан на прогнозных данных.

#### **Методика оценки земли.**

При оценке рыночной стоимости земли применяют те же классические подходы, что и при оценке других объектов недвижимости: затратный, рыночный и доходный. В Методических рекомендациях по оценке рыночной стоимости земельного участка, разработанных Министерством имущественных отношений Российской Федерации, описано 6 методов оценки **права собственности** на земельный участок.

Самым надежным из этих методов в мировой практике принято считать **метод сравнения продаж**. Приемлемая точность его результатов обеспечивается при наличии достаточно большого массива достоверной и доступной информации о состоявшихся сделках купли – продажи участков земли в данном районе (а при их отсутствии о ценах предложения или спроса). Метод используется для оценки застроенных и предназначенных под застройку земельных участков.

Алгоритм расчета:

- Отбор участков, сравниваемых с оцениваемым участком земли.
- Определение отличий оцениваемого земельного участка от аналогов.
- Корректировка цен аналогов.
  - Определение итоговой величины стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

#### ***Выбор подходов и методов к оценке.***

При проведении данной работы были рассмотрены возможности применения следующих подходов к определению стоимости оцениваемого объекта:

- затратный;
- сравнительный;
- доходный.

#### **Затратный (имущественный) подход.**

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием,

функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

Изучение объекта оценки, сбор исходной информации.

Расчет рыночной стоимости земельного участка, на котором расположен объект оценки (для здания);

Расчет стоимости замещения (без учета износа) объекта оценки.

Оценка совокупного износа (физического, функционального) элементов объекта оценки.

Расчет стоимости объекта оценки – путем корректировки его стоимости замещения (без учета износа) на сумму накопленного износа и прибавлением к полученному значению рыночной стоимости земельного участка (для здания).

Корректировка полученной величины на экономический (внешний) износ.

*Квартира, которая является встроенной частью многоквартирного жилого дома. В распоряжении оценщика отсутствуют документально подтвержденные данные о проектных характеристиках жилого дома и площади земельного участка, выделенного для размещения жилого дома. Применение затратного подхода, основанного на укрупненных показателях стоимости строительства, применяемых к строительному объекту в целом, может привести к искажению результата оценки при распределении стоимости на оцениваемые встроенные помещения. Таким образом, использование данного подхода является недостоверным и в данном Отчете не применяется.*

*Садовый дом построен по индивидуальному проекту, информация о стоимости жилого дома заказчиком не предоставлена, а использование в расчетах сборника по строительству типовых домов даст недостоверный результат. По данным причинам затратный подход к оценке жилого дома не применялся.*

#### **Сравнительный подход.**

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами – аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом – аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

Сравнительный подход применяется для определения стоимости, квартиры, жилого дома и земельного участка, описан ниже.

#### **Доходный подход.**

Доходный подход совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Существует два метода пересчёта чистого дохода в текущую стоимость: метод капитализации денежного потока и метод дисконтирования будущих денежных потоков.

Применяя доходный подход, оценщик должен:

а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Метод капитализации денежного потока используется, когда имеется достаточно данных для определения нормализованного текущего денежного потока, текущий денежный поток примерно равен будущим денежным потокам, ожидаемые темпы роста умеренны, предсказуемы и примерно равны, денежный поток достаточно значительная положительная величина.

Метод дисконтированных денежных потоков используется, когда ожидается, что будущие уровни денежных потоков отличаются от текущих, и когда можно обоснованно определить будущие денежные потоки. Прогнозируемые будущие денежные потоки являются положительными величинами для большинства прогнозных лет; ожидается, что денежный поток в последний год прогнозного периода будет значительной положительной величиной, а оцениваемое предприятие находится на стадии роста или стабильного экономического развития.

Доходный подход для определения стоимости объекта не использовался ввиду того, что приобретение дома для последующей сдачи его в аренду не типично на рынке. Большая доля домов приобретается лицами для собственного проживания. Поэтому цены на рынке формируются не уровнем возможной доходности, а уровнем платежеспособного спроса на дома.

Даже если предполагать возможность сдачи объекта в аренду, рынок аренды подобного жилья сформирован не в полном объеме, арендные ставки зависят от многих факторов, учесть которые в силу их разнообразия полностью невозможно. Так же цены предложения существенно отличаются от фактически установленных в результате переговоров хозяина и арендатора, а скидки на торг зависят зачастую от личных (субъективных) предпочтений.

Все вышеперечисленные причины, не позволяют с достаточной достоверностью определить арендную ставку, и, следовательно, эффективный валовой доход от сдачи объекта в аренду и тем самым делают результат оценки стоимости с применением доходного подхода не достоверным

**Вывод. Принимая во внимание вышеизложенное, в настоящей работе при оценке стоимости объекта оценки, применялся только сравнительный подход.**

## 6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

### 6.1. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.

#### 6.1.2 КВАРТИРА.

Применение метода сравнительного анализа заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнения;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- сопоставление объекта оценки с объектами сравнения по элементам сравнения и корректировка цен продаж или предложений;
- приведение ряда скорректированных показателей стоимости объектов сравнения к одному, или к интервалу рыночной стоимости исследуемого объекта.

На этапе сбора и анализа исходных данных были использованы информационные материалы по объектам сравнения, принадлежащим данному сегменту рынка.

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, по которым были совершены сделки по купле-продаже. При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних продажах (предлагаемых к продаже или аренде) подход сравнительных продаж позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

Расчет рыночной стоимости выполняется в следующей последовательности:

- Подробное исследование рынка;
- Выбор параметров сравнения;
- Сравнение объекта и аналогов по элементам сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравниваемых, корректировка цен продаж аналогов для определения стоимости объекта оценки;
- Приведение ряда скорректированных показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости объекта оценки.

*Выбор объектов и единиц сравнения*

При выборе аналогов основными критериями отбора являлись:

- тип недвижимости (квартира в 5 этажном кирпичном доме)
- местоположение (г. Рязань, Железнодорожный район,)
- состояние отделки - требуется косметический ремонт
- наличие балкона
- Цена предложения 1 кв.м.
- информация об аналогах должна быть достоверной, проверяемой, однозначной, подтвержденной,

Первичная выборка сложилась из объектов-аналогов, представленных выше.

Далее оценщик проанализировал сопоставимость объекта оценки и объектов сравнения и отобрал среднее значения.

Адрес	Площадь, м2	Дом	Цена	Телефоны	Описание	Состояние отделки	Ссылка на объявление	Стоимость за 1 кв.м.	Примечание
Рязанская область, Рязань, Троллейбусный переулок, 21	31,6	2/5, Кирпичный	2 700 000	+79105610102	Продам уютную однокомнатную квартиру площадью 31.6 кв.м. Квартира с косметическим ремонтом, можно свободно заехать и жить. Установлены новые окна, заменены радиаторы на новые, Идеально подходит для студента, либо для долгосрочной аренды. Главным преимуществом является хорошее местоположение - в шаговой доступности Мед Университет, остановка общественного транспорта (УРТ), квартира без каких либо обременений и долгов. Оперативный показ в удобное для вас время, 11 фото	Требуется косметический ремонт	<a href="https://www.cian.ru/sale/fl/at/300882003">https://www.cian.ru/sale/fl/at/300882003</a>	85 443	Аналог
Рязанская область, Рязань, проезд 4-й Новопавловский, 12	30,5	5/5, Кирпичный	2 750 000	+79105608639	Продается однокомнатная квартира в тихом и развитом районе города - Роще. В шаговой доступности мед.университет, детский сад 102, школа 24, магазины Пятерочка, Магнит Косметик, Светофор, мед учреждения - Еламед, стоматология и др., детские спортивные учреждения: Комета, Юность, Айсберг. Кирпичный дом 1968 года постройки. Тихий, уютный двор. Квартира в хорошем состоянии, не требует больших вложений. В комнате - новые обои, натяжной потолок, отделан балкон, ванная-в плитке Отличный вариант как для проживания, так и для сдачи	Требуется косметический ремонт	<a href="https://www.cian.ru/sale/fl/at/300816421">https://www.cian.ru/sale/fl/at/300816421</a>	90 164	Аналог

					квартиры в аренду студентам Мед. Университета. Показ в любое время, записывайтесь! Контактное лицо: Наталья. Арт. 63061148, 13 фото				
Рязанская область, Рязань, Высоковольтная улица, 29	31	1/5, Кирпичный	3 000 000	+7910560863 9	В продаже отличная однокомнатная квартира в тихом районе города, Роще. В пешей доступности мед. университет, школа 24, детский сад 102, магазины пятерочка, магнит косметик. В квартире остается вся мебель и техника, отличный вариант заехать и жить. Так-же прекрасно подойдет под сдачу студентам от 16 000 р./мес., спрос будет всегда! Покупая с нами вы получаете: -Помощь в одобрении ипотеки; -Сделка с привлечением квалифицированного юриста (гарантия юридической чистоты) Звоните, записывайтесь на просмотр. Контактное лицо Григорий. Арт. 61342953, 7 фото	Хорошее	<a href="https://www.cian.ru/sale/fl/lat/299876203">https://www.cian.ru/sale/fl/lat/299876203</a>	96 774	Не аналог, по состоянию отделки
Рязанская область, Рязань, Черновицкая улица, 23к2	32,8	5/5, Кирпичный	3 070 000	+7915595437 1	<b>УНИКАЛЬНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ ПО ЦЕНЕ!!!</b> Продается шикарная, уютная и светлая 1 комнатная квартира В КИРПИЧНОМ ДОМЕ!!! Кирпичный дом, обладает бесспорными преимуществами перед другими видами жилых строений, так как хорошо поглощает внешние шумы, удерживает тепло в помещении зимой и не позволяет проникнуть жаркому воздуху летом. <b>НЕ УГЛОВАЯ!!!</b> Отличная планировка. В квартире 1 светлая и уютная изолированная комната,	Хорошее	<a href="https://www.cian.ru/sale/fl/lat/297677361">https://www.cian.ru/sale/fl/lat/297677361</a>	93 598	Не аналог, по состоянию отделки

					установлен кондиционер Ballu, совмещенный санузел в керамической плитке, большая кухня с шикарным кухонным гарнитуром, варочной панелью, духовым шкафом и вытяжкой на полу плитка, просторная прихожая в плитке. Балкон застеклен и утеплен. Окна ПВХ. Новые радиаторы отопления и трубы. Вся корпусная мебель остается новым собственникам!!! Квартира полностью готова к проживанию. Доброжелательные соседи. Дом окружен богатой развитой инфраструктурой, все необходимое в шаговой доступности: общеобразовательные школы, детские сады, сеть аптек и магазинов продуктов питания, остановка общественно ..., 14 фото				
Рязанская область, Рязань, Вокзальная улица, 26	30,1	2/5, Кирпичный	3 390 000	+7910560863 9	Продается квартира в центре города (близ пл. Победы)! Отличный вариант для тех, кто желает приобрести жилье по оптимальной цене с целью собственного проживания или для сдачи в аренду. Подробнее о квартире: -хорошее состояние; -грамотно переделана в 2-ку; -более 5 лет в собственности, без обременений; -средний этаж, подходит всем категориям граждан; -закрытая территория; -мебель и техника в ПОДАРОК Развитая инфраструктура. Звоните! Ксения.	Хорошее	<a href="https://www.cian.ru/sale/fl/at/299762710">https://www.cian.ru/sale/fl/at/299762710</a>	112 625	Не аналог, по состоянию отделки

					Арт. 61627494, 11 фото				
Рязанская область, Рязань, улица Ленинского Комсомола, 34к1	35	5/5, Кирпичный	3 499 990	+7915595652 1, +7910501869 4	<p>Продажа отличной квартиры в центре города!</p> <p>Дом кирпичный с уютной территорией двора.</p> <p>Квартира на 5 этаже, окна выходят во двор.</p> <p>Дом расположен в шаговой доступности от площади Победы, тц Виктория Плаза. Рядом школы и детские сады, ваш ребёнок сможет учиться в одной из лучших школ города.</p> <p>Квартира общей площадью 35 кв.м, отопление - центральное, горячая вода - централизованная, ремонт подъезда. Хорошее состояние квартиры-новая сантехника, окна ПВХ, встроенная мебель и техника!</p> <p>Хорошие дружные соседи.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Проверяем объекты на юридическую чистоту</li> <li>- Готовим документы по сделке</li> <li>- Получаем одобрение по ипотеке с вероятностью 98%</li> <li>- Предлагаем безопасную систему расчетов</li> </ul> <p>20 лет мы работаем и совершенствуемся, чтобы клиенты были уверены в каждой сделке., 11 фото</p>	Хорошее	<a href="https://www.cian.ru/sale/f lat/29774536 2">https://www.cian.ru/sale/f lat/29774536 2</a>	100 000	Не аналог, по состоянию отделки

Рязанская область, Рязань, Татарская улица, 33	33	1/5, Кирпичный	3 750 000	+7910560863 9	<p>Продается светлая и уютная однокомнатная квартира с качественным ремонтом. В одном из развитых микрорайонов г. Рязани.</p> <p>Удачное расположение дома. В шаговой доступности ЦПКиО, бассейн, Радиотехническая академия, гимназия 5, поликлиника, магазины, Полетаевский рынок, остановки общественного транспорта.</p> <p>Кирпичный дом 1997 года постройки. Закрытый двор.</p> <p>Квартира в хорошем состоянии в одном из лучших районов города- Городская Роща. Состояние квартиры "заходи и живи". В квартире сделан качественный ремонт. Остается вся мебель и техника.</p> <p>Отличный вариант для проживания, инвестирования денежных средств для сдачи квартиры в аренду студентам Мед. Университета и Радиоакадемии.</p> <p>Звоните! Отвечу на все вопросы, Наталья!</p> <p>Арт. 60935281, 10 фото</p>	Хорошее	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/299470179">https://www.cian.ru/sale/flat/299470179</a>	113 636	Не аналог, по состоянию отделки
Рязанская область, Рязань, улица Ленинского Комсомола, 1	30,6	1/5, Кирпичный	2 200 000	+7960575640 2	<p>Продается однокомнатная квартира в центре города!!!</p> <p>Квартира в кирпичном доме, большая кухня, ванная комната с джакуззи, комната правильной формы, пластиковые окна,</p>	Требуется косметический ремонт	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/300154102">https://www.cian.ru/sale/flat/300154102</a>	71 895	Не аналог, нет балкона

					<p>кондиционер. Развитая инфраструктура, рядом школа , детские сады, магазины горячего доступа, аптека, остановка.</p> <p>Безопасность сделки гарантирована высокими стандартами работы команды специалистов компании "Новоселья": специалистов по недвижимости и сотрудников юридического департамента. В нашем офисе Вы можете получить консультацию специалиста по ипотеке, рассчитать платежи и непосредственно из офиса подать заявку на кредит в несколько ведущих банков. Скрыть, 7 фото</p>				
Рязанская область, Рязань, Троллейбусный переулок, 3	30,2	1/5, Кирпичный	2 600 000	+7980501794 7	<p>Арт. 58070811 Квартира теплая, сухая, требует косметического ремонта, в наличии газовая колонка. В подъезде нет посторонних запахов. Развитая инфраструктура, в шаговой доступности садики, мединститут, детская поликлиника 1, большое количество магазинов, в трех минутах остановки общественного транспорта. Дом находится практически в центре города., 19 фото</p>	Требуется косметический ремонт	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/297362824">https://www.cian.ru/sale/flat/297362824</a>	86 093	Не аналог, нет балкона
Рязанская обл., Рязань, ул. 6-я Линия, 4	31	4/5, Кирпичный	2 700 000	89841578358	<p>Кирпичный дом</p> <p>Сделан косметический ремонт, новые окна кухня и комната, балкон застеклен алюминий.</p> <p>Установлены новые радиаторы, санузел в плитке.</p> <p>Средний этаж, на солнечной стороне,</p>	Требуется косметический ремонт	<a href="https://www.avito.ru/ryazan/kvartira_31_m_45_et.3661101915">https://www.avito.ru/ryazan/kvartira_31_m_45_et.3661101915</a>	87 097	Аналог

					не угловая. Развитый район, магазины, рынки, поликлиники детская и взрослая в пешей доступности, остановки общественного транспорта. Вся сумма в договоре продажи.				
Рязанская область, Рязань, Весенняя улица, 9	30,2	1/5, Кирпичный	2 900 000	+7910571938 1	Код объекта: 1041888. Продаётся квартира рядом с пл. Победы Косметический ремонт, вся мебель и техника остаётся новым владельцам. Можно заехать и жить.  В собственности более 10 лет, прямая продажа. Полная цена в договоре, можно по ипотеке, мат.капиталу.  Идеальный вариант для сдачи. Рядом мед.университет, парк Прио-Лэнд, вокзалы, университет им. Есенина, торговые центры, несколько остановок общественного транспорта, школы, сады, поликлиника 2, детская поликлиника 1, рынок.  Быстрый выход на сделку! - 1 собственник - Никто не прописан - В собственности более 5 лет - Полная цена в договоре - Прямая продажа  - Проверяем объекты на юридическую чистоту - Готовим документы по сделке - Получаем одобрение по ипотеке	Требуется косметический ремонт	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/300683997">https://www.cian.ru/sale/flat/300683997</a>	96 026	Не аналог, нет балкона

					- Предлагаем безопасную систему расчетов, 11 фото				
Рязанская область, Рязань, Черновицкая улица, 23к2	32,8	5/5, Кирпичный	3 100 000	+7915595728 0	<p>Уютная квартира ищет хозяина!</p> <p>Продается отличная квартира в тихом районе с развитой инфраструктурой! Прекрасный вариант для сдачи в аренду или проживания. Квартира не требует капитальных вложений, заезжай и живи!</p> <p>В шаговой доступности два детских сада, школы, а так же остановка общественного транспорта, магазины, рынок, сбербанк, почта.</p> <p>Однушка улучшенной планировки в кирпичном доме, толстые стены, кухня 7.7 кв., жилая комната 18,2 кв.м., большой теплый балкон, солнечная сторона.</p> <p>Все окна пластиковые, новые трубы и радиаторы отопления, с/у в плитке, натяжные потолки во всей квартире. В квартире остаётся корпусная мебель и кухонный гарнитур., 19 фото</p>	Хорошее	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/297218582">https://www.cian.ru/sale/flat/297218582</a>	94 512	Не аналог, по состоянию отделки
Рязанская область, Рязань, улица Шевченко, 33	31,1	1/5, Кирпичный	3 300 000	+7960575104 7	<p>Код объекта: 1063468.</p> <p>Отличный вариант для аренды!</p> <p>Востребованная локация, район Горроща.</p> <p>Кирпичный дом, высокий цоколь.</p> <p>В квартире выполнен капитальный ремонт: новая электропроводка, трубы, радиаторы отопления.</p>	Хорошее	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/300370709">https://www.cian.ru/sale/flat/300370709</a>	106 109	Не аналог, по состоянию отделки

				<p>Санузел в современной плитке, качественная сантехника. Кухонный гарнитур со встроенной техникой. Система хранения в комнате и спальные места. Квартира полностью готова к проживанию или сдаче в аренду. В шаговой доступности РязГМУ, РГРТУ, детские сады, школа, до площади Победы 7 минут. Прямая продажа, быстрый выход на делку., 7 фото</p>				
--	--	--	--	--	--	--	--	--

В результате рассмотрения таблицы, 3 объекта сравнения признаны сопоставимыми с объектом оценки.

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

В рамках данного Отчета применен метод количественных корректировок в терминах ФСО-7.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки.

Характеристика объекта	Оцениваемый объект	Объект Аналог №1	Объект Аналог №2	Объект Аналог №3
Адрес	Рязанская область, г. Рязань, Железнодорожный район, ул. Типанова, д. 16, корп. 1, кв. 49	Рязанская область, г. Рязань, Железнодорожный район, Троллейбусный переулок, 21	Рязанская область, г. Рязань, Железнодорожный район, проезд 4-й Новопавловский, 12	Рязанская область, г. Рязань, Железнодорожный район, ул. 6-я Линия, 4
Источники информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/300882003">https://www.cian.ru/sale/flat/300882003</a> Тел: +79105610102	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/300816421">https://www.cian.ru/sale/flat/300816421</a> Тел: +79105608639	<a href="https://www.avito.ru/ryazan/kvartiry/1-kvartira_31_m_45_et_3661101915">https://www.avito.ru/ryazan/kvartiry/1-kvartira_31_m_45_et_3661101915</a> Тел: +79841578358
<b>Параметры сделки</b>				
Цена предложения, руб.		2 700 000	2 750 000	2 700 000
Площадь объекта	30,2	31,6	30,5	31
Стоимость объекта за кв. м		85 443	90 164	87 097
Торг		Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена (руб./кв.м.)		81 171	85 656	82 742
Права на недвижимость	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые права на недвижимость		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена (руб./кв.м.)		81 171	85 656	82 742
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена (руб./кв.м.)		81 171	85 656	82 742

<b>Условия продажи</b>	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
<b>Корректировка на условия продажи</b>		0,00%	0,00%	0,00%
<b>Скорректированная цена (руб./кв.м.)</b>		81 171	85 656	82 742
<b>Дата предложения</b>	Апрель 2024	Апрель 2024	Апрель 2024	Апрель 2024
<b>Корректировка на дату предложения</b>		0,00%	0,00%	0,00%
<b>Скорректированная цена (руб./кв.м.)</b>		81 171	85 656	82 742
<b>Параметры местоположения</b>				
<b>Глобальное местоположение</b>	Рязанская область, г. Рязань			
<b>Корректировка на местоположение</b>		0,00%	0,00%	0,00%
<b>Скорректированная цена (руб./кв.м.)</b>		81 171	85 656	82 742
<b>Локальное местоположение</b>	Железнодорожный район	Железнодорожный район	Железнодорожный район	Железнодорожный район
<b>Корректировка на состояние дома</b>		0,00%	0,00%	0,00%
<b>Скорректированная цена (руб./кв.м.)</b>		81 171	85 656	82 742
<b>Тип дома</b>	5-этажный	5-этажный	5-этажный	5-этажный
	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный
<b>Корректировка на параметры дома</b>		0,00%	0,00%	0,00%
<b>Скорректированная цена (руб./кв.м.)</b>		81 171	85 656	82 742
<b>Этаж расположения объекта</b>	5	2	5	4
<b>Этажность дома</b>	5	5	5	5
<b>Корректировка на этаж и этажность</b>		-2,00%	0,00%	-2,00%

<b>Скорректированная цена (руб./кв.м.)</b>		79 547	85 656	81 087
<b>Состояние дома</b>	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
<b>Корректировка на состояние дома</b>		0,00%	0,00%	0,00%
<b>Скорректированная цена (руб./кв.м.)</b>		79 547	85 656	81 087
<b>Инженерные системы</b>	Присутствуют	Присутствуют	Присутствуют	Присутствуют
<b>Корректировка на инженерные системы</b>		0,00%	0,00%	0,00%
<b>Скорректированная цена (руб./кв.м.)</b>		79 547	85 656	81 087
<i><b>Параметры объекта оценки</b></i>				
<b>Площадь объекта</b>	30,2	31,6	30,5	31
<b>Корректировка на площадь объекта</b>		0,00%	0,00%	0,00%
<b>Скорректированная цена (руб./кв.м.)</b>		79 547	85 656	81 087
<b>Качество ремонта</b>	Требует косметического ремонта	Требует косметического ремонта	Требует косметического ремонта	Требует косметического ремонта
<b>Корректировка на состояние отделки объекта, руб.</b>		0%	0%	0%
<b>Скорректированная цена (руб./кв.м.)</b>		79 547	85 656	81 087
<b>Наличие мебели</b>	Нет	Нет	Нет	Нет
<b>Корректировка на наличие мебели</b>		0,00%	0,00%	0,00%
<b>Скорректированная цена (руб./кв.м.)</b>		79 547	85 656	81 087
<b>Количество корректировок</b>		2	1	2
<b>Сумма корректировок</b>		5		

<b>Обратная величина количества корректировок</b>		2,50	5,00	2,50
<b>Сумма обратных корректировок</b>		10,00		
<b>Весовой коэффициент, %</b>		0,25	0,50	0,25
<b>Весовой коэффициент, руб.</b>		19886,87	42827,87	20271,77
<b>Средняя стоимость 1 кв.м, руб.</b>		82 987		
<b>Рыночная стоимость квартира, рассчитанная методом сравнения продаж, округленно, руб.</b>		2 506 000		

## Обоснование корректировок

### 1. *Корректировка на торг.*

Это процентная корректировка. Данная корректировка отражает тот факт, что при определении цены объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной стороны – продавца. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом.

Таблица 130

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений квартир</b>			
1. Старый фонд	6.0%	5.4%	6.7%
2. Массовое жилье советской постройки	5.0%	4.4%	5.6%
3. Массовое современное жилье	4.2%	3.8%	4.6%
4. Жилье повышенной комфортности	4.7%	4.2%	5.2%

Источник информации: справочник оценщика недвижимости – 2022 «Жилая недвижимость, квартиры», под редакцией Лейфера Л. А., таблица 130. Корректировка на торг для жилья советской постройки составляет 5%

Размер внесенных корректировок представлен далее:

Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
-5%	-5%	-5%

### 2. *Корректировка на передаваемые права на недвижимость.*

Это процентная корректировка. По данным Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, стоимость государственной пошлины при регистрации права собственности на объект недвижимости в Московском регионе на дату оценки составляет 2000 р. Квартиры с оформленным правом собственности имеют преимущество над квартирами с правом требования. Размер корректировки определяется по формуле:  $K = -(2000/C) * S_{об} / 100$ , где: К – корректировка; С – скорректированная цена 1 кв. м объекта-аналога руб.; S об – площадь Объекта оценки, кв. м.

Размер внесенных корректировок представлен далее:

Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
0.00%	0.00%	0.00%

### 3. *Корректировка на условия финансирования.*

Это процентная корректировка. Корректировка по условиям финансирования должна производиться, если условия финансирования сделки отличаются от условий финансирования, типичных для данной категории имущества. Так как нетипичных условий финансирования потенциальных сделок не выявлено, корректировка по данному фактору 0%.

### 4. *Условия продажи (особые условия).*

Это процентная корректировка. Альтернативная сделка означает необходимость поиска иного жилья взамен того, которое продается. Чистая продажа – покупатель не связан с ожиданием подбора иного жилья, взамен продаваемого. Величина корректировки рассчитана с учетом мнения специалистов ведущих агентств недвижимости (Инком, <http://www.incom.ru/>, +7 (495) 363-10-10; Миэль, <http://www.miel.ru/>, +7 (495) 777-33-77; Бэст-недвижимость, <http://www.best-realty.ru/>, +7 (495) 125-40-79). Величина корректировки составляет от 2% до 7% в зависимости от сложности альтернативы.

Размер внесенных корректировок представлен далее:

Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
0.00%	0.00%	0.00%

#### 5. *Время продажи.*

Это процентная корректировка. Поскольку в расчётах использовалась актуальная на дату оценки информация, корректировка по данному фактору 0%.

#### 6. *Глобальное местоположение.*

Это процентная корректировка. Месторасположение объекта является главным фактором, влияющим на стоимость жилой недвижимости. В качестве характеристик, описывающих местоположение Объекта оценки и объектов-аналогов, рассматривались: населённый пункт, микрорайон, ближайшее окружение. Объекты-аналоги и Объект оценки имеют аналогичные характеристики и находятся в аналогичных районах, корректировка 0%.

#### 7. *Локальное местоположение.*

Это процентная корректировка. Месторасположение объекта является главным фактором, влияющим на стоимость жилой недвижимости. В качестве характеристик, описывающих местоположение Объекта оценки и объектов-аналогов, рассматривались: населённый пункт, микрорайон, ближайшее окружение. Объекты-аналоги и Объект оценки имеют аналогичные характеристики и находятся в аналогичных районах, корректировка 0%.

#### 8. *Корректировки на параметры дома.*

##### *а. Тип дома.*

Это процентная корректировка. Учитывает разницу в цене на объекты, отличные по материалу. На основании анализа рынка недвижимости разницы в ценах для домов, в которых расположены объекты-аналоги, нет.

Таблица 55

цены квартир для классов: 1. Старый фонд, 2. Массовое жильё советской постройки		аналог		
		кирпичные стены	шлакоблочн ые стены	деревянные стены
объект оценки	кирпичные стены	1,00	1,20	1,39
	шлакоблочные стены	0,83	1,00	1,15
	деревянные стены	0,72	0,87	1,00

Источник информации: справочник оценщика недвижимости - 2022 «Жилая недвижимость, квартиры», под редакцией Лейфера Л. А., таблица 55

Размер внесенных корректировок представлен далее:

Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
	0.00%	0.00%	0.00%

##### *б. Этаж/этажность.*

Это процентная корректировка. Как показывает анализ рынка недвижимости, на стоимость квартиры существенно влияет этаж, на котором она расположена.

## Матрица коэффициентов

Таблица 65

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жильё советской постройки, 3. Массовое современное жильё		Аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
Объект оценки	средний этаж	1,00	1,02	1,08
	последний этаж	0,98	1,00	1,06
	первый этаж	0,92	0,94	1,00

Источник информации: справочник оценщика недвижимости - 2022 «Жилая недвижимость, квартиры», под редакцией Лейфера Л. А., таблица 65

Размер внесенных корректировок представлен далее:

Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Последний этаж	Средний этаж	Последний этаж	Средний этаж
	-2,00%	0,00%	-2,00%

*с. Состояние дома.*

Это процентная корректировка. Она учитывает ситуацию, когда при прочих равных условиях стоимость квартиры выше в доме, находящемся в хорошем состоянии, чем в доме с состоянием хуже. Все здания, в которых расположены объекты-аналоги, имеют сравнимый уровень состояния, что и здание, в котором расположен объект оценки. Корректировка 0%.

*d. Инженерные системы.*

Это процентная корректировка. При отсутствии централизованного горячего водоснабжения при наличии колонки корректировка составляет 3,5%. Корректировка на наличие газа по сравнению с электричеством - 1,5%. Зависимость определяется нормативными документами в строительстве, в том числе Технической частью к сборнику УПВС № 28, отдел 1 "Жилые здания", а также статистикой сделок агентств недвижимости (Инком, <http://www.incom.ru/>, +7 (495) 363-10-10; Миэль, <http://www.miel.ru/>, +7 (495) 777-33-77; Бэст-недвижимость, <http://www.best-realty.ru/>, +7 (495) 125-40-79). В объектах-аналогах присутствует такой же набор коммуникаций, что и в объекте оценки. Корректировка 0%.

**9. Корректировки на параметры объекта.**

*e. Общая площадь.*

Это процентная корректировка. Учитывает снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (кв. м) с увеличением площади помещений в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платёжеспособный спрос на объект меньшей площади выше).

Таблица 61

Данные для корректировки цен квартир в городах-миллионниках из групп: 1. Старый фонд, 2. Массовое жильё советской постройки, 3. Массовое современное жильё					
Площадь, кв. м.		аналог			
		<30	30-50	50-90	90-150
объект оценки	<30	1,00	1,10	1,17	1,20
	30-50	0,91	1,00	1,06	1,09
	50-90	0,86	0,95	1,00	1,03
	90-150	0,83	0,92	0,97	1,00

Примечание: квартиры, площадью более 150 кв. м. не рассматривались.

Источник информации: справочник оценщика недвижимости - 2022 «Жилая недвижимость, квартиры», под редакцией Лейфера Л. А., таблица 61

Размер внесенных корректировок представлен далее:

Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
0,00%	0,00%	3,00%

f. Состояние отделки объекта.

Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт
	0%	0%	0%

**10. Компоненты продажи, не относящиеся к недвижимости (корректировка на мебель).**

Это процентная корректировка. Наличие мебели/встроенной техники влияет на стоимость недвижимости. В результате изучения предложений, полностью меблированных/частично меблированных было выяснено, что данное улучшение повышает стоимость объекта в среднем на 3-5%. Мебель/техника, установленная в оцениваемой квартире, при определении её рыночной стоимости не учитывается.

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента оценщик пользовался следующей формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от количества введенных поправок по рассматриваемому объекту-аналогу:

$$K = (S - M) / ((N - 1) * S),$$

где:

**K** - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

**S** - сумма поправок по всем использованным объектам-аналогам;

**M** - сумма поправок по рассматриваемому объекту-аналогу;

**N** - количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах.

Стоимость оцениваемой квартиры определена по формуле:

$$C_{об} = C_{1 кв. м} * K * S_{об},$$

где:

**C об** – стоимость Объекта оценки, руб.;

**C 1 кв. м** – скорректированная цена 1 кв. м объекта-аналога руб.;

**S об** – площадь Объекта оценки, кв. м.

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки представлен в таблице ниже.

**В результате проведенных расчетов, оценщик пришел к выводу, что рыночная стоимость квартиры, общей площадью 30,2 кв. м., (кадастровый номер: 62:29:0070048:1772), расположенное по адресу: Рязанская область, г. Рязань, ул. Типанова, д. 16, корп. 1, кв. 49, по состоянию на 19 апреля 2024 года, составляет:**

**2 506 000 (Два миллиона пятьсот шесть тысяч) рублей**

### 6.1.3 ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

#### Оценка стоимости земельного участка на праве собственности.

При применении сравнительного подхода стоимость земельного участка определяется путем сравнения с ценами продажи или предложений аналогичных земельных участков. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи или ценой предложения аналогичных объектов. Каждый аналог сравнивается с оцениваемым земельным участком. В цену аналога вносятся поправки, отражающие существенные различия между ним и оцениваемым объектом.

**Для определения стоимости объекта недвижимости, была произведена следующая последовательность действий:**

Выбор объектов-аналогов. Анализ объема доступных рыночных данных. Правила отбора аналогов.

При проведении оценки Оценщик проанализировал всю доступную ему информацию на дату составления отчета и использовал значительный объем рыночных данных об объектах-аналогах из открытых источников информации

Хотелось бы отметить, что в ходе исследований, было выявлено значительное количество объявлений о продаже, однако подавляющее большинство из выявленных объектов либо имели существенные отличия от объекта оценки, либо характеризовались низкой достоверностью исходной информации, что не позволило использовать их для дальнейших расчетов.

В качестве аналогов рассматривались земельные участки с сопоставимым ценообразующими параметрами, стоимость которых находится в сопоставимом ценовом диапазоне. Аналоги с принципиально отличными характеристиками от соответствующих характеристик объекта оценки, классифицированы как не сопоставимые и не рассматривались при подборе аналогов.

Аналоги с сопоставимыми характеристиками, стоимость которых не соответствует типичным рыночным диапазонам, классифицированы как некачественная рыночная информация, обусловленная неверным представлением собственника о ценности своего имущества (при верхнем выбросе), либо нерыночными условиями предполагаемой сделки (например, вынужденной продажей при нижнем выбросе) и не рассматривались при подборе аналогов.

На этапе сбора информации оценщикам не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках по продаже аналогичных объектов, поэтому при сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов использовались данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников. Такой подход применяется потому, что покупатель прежде, чем принять решение, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой недвижимости, учитывая все достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных с ценами реальных сделок данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям законодательства. Таким образом, оценщиками в расчетах были использованы данные, именуемые как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437 ГК РФ). Следовательно, оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

При выборе аналогов основными критериями отбора являлись:

- местоположение (Московская область, Зарайск городской округ, СНТ "Осетрик")
- назначение (под садоводства)
- цена предложения 1 кв.м.
- в качестве аналогов рассматривались свободные земельные участки.
- в качестве аналогов рассматривались земельные участки средней ценовых значений

Первичная выборка сложилась из объектов-аналогов, представленных выше.

Далее оценщик проанализировал сопоставимость объекта оценки и объектов сравнения.

Участок	Категория земли	Адрес	Телефоны	Описание	Цена	Ссылка на объявление	Стоимость за 1 кв.м.	Примечание
1000	Садоводство	Московская область, Зарайск городской округ, СНТ "Осетрик"	+79647961038	<p>Код объекта: 711458.</p> <p>В продаже земельный участок 10 соток в снт г. Зарайска:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- участок ровный, прямоугольной формы,</li> <li>- в собственности,</li> <li>- постоянно окашивается,</li> <li>- на участке есть подвод к сезонной подаче воды,</li> <li>- есть возможность провести питьевую воду,</li> <li>- столб для подключения электричества находится на участке,</li> <li>- хорошие доброжелательные соседи.</li> </ul> <p>Снт активно развивается!, 4 фото</p>	399 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/297089463">https://www.cian.ru/sale/suburban/297089463</a>	399	Максимальное значение стоимости за 1 кв.м.
1000	Садоводство	Московская область, Зарайск городской округ, СНТ "Осетрик"	89587513630	Вопросы по телефону, участок, межевание есть, СРОЧНО	150 000	<a href="https://www.avito.ru/zaraysk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sotok_snt_dnp_3495874966">https://www.avito.ru/zaraysk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sotok_snt_dnp_3495874966</a>	150	Минимальное значение стоимости за 1 кв.м.
1000	Садоводство	Московская область, Зарайск городской округ, СНТ "Осетрик"	89032674247	Продам земельный участок 10 соток. Вода питьевая, поливочная. Все документы оформлены как положено, Землю нужно вспахать и сделать под себя, грядки или просто газон. Все вопросы по телефону	350 000	<a href="https://www.avito.ru/zaraysk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sotok_snt_dnp_2769224593">https://www.avito.ru/zaraysk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sotok_snt_dnp_2769224593</a>	350	Максимальное значение стоимости за 1 кв.м.

1000	Садоводство	Московская область, Зарайск городской округ, СНТ "Осетрик"	89584679331	<p>Продам ровный земельный участок, коммуникации (вода и электричество) подведены. Межевание есть. Расположение прекрасное, рядом с г. Зарайск. Собственник, все документы на руках, без обременений.</p> <p>Рядом две реки, и на первом фото примерное расстояние от трассы до СНТ. Удобное расположение участка - не надо ехать через всё СНТ, участок расположен почти на самом въезде, буквально через дом.</p>	150 000	<a href="https://www.avito.ru/zaraysk/ze_melnye_uchastki/uchastok_10_s_ot_snt_dnp_3906511124">https://www.avito.ru/zaraysk/ze_melnye_uchastki/uchastok_10_s_ot_snt_dnp_3906511124</a>	150	Минимальное значение стоимости за 1 кв.м.
1000	Садоводство	Московская область, Зарайск городской округ, СНТ "Осетрик"	89651698609	<p>Продаю участок 10 соток, С/Т "Осетрик", г. Зарайск, 140 км. от МКАД, Новорязанское напр. Свет по границе, вода на участке. Рядом речка, лес, до города 2 км.</p>	300 000	<a href="https://www.avito.ru/zaraysk/ze_melnye_uchastki/uchastok_10_s_ot_snt_dnp_296621644">https://www.avito.ru/zaraysk/ze_melnye_uchastki/uchastok_10_s_ot_snt_dnp_296621644</a>	300	Аналог

1000	Садоводство	Московская область, Зарайск городской округ, СНТ "Осетрик"	89345556682	<p>Продам дачный участок 10 соток в СНТ "Осетрик" город Зарайск. (по Рязанскому направлению примерно 140км от Москвы) имеется поливочная и питьевая вода, свет - стоит столб через дорогу ,металлический хозблок-его размер 3x4 -цена договорная. При регистрации юридического адреса на участок для прописки ,хозблок пригодится ,чтобы подсоединить электричество сразу,для строительства.Участок 5 лет не пахали, не обрабатывали более 15 лет -ничего не высаживали на нём, никаких деревьев больших на нём нет , корчевать ничего не надо. Участок в собственности, документы готовы.</p> <p>С 2006 года ,участок только перепахивали трактором,так что земля отдохнула полностью. Город в 4-х км. Цена 200000 руб. только за участок! Оформление купли- продажи за счёт покупателя. На фото -по границе участков стоят столбы для подключения света,фото номер 2 было сделано очень давно.</p> <p>Земельный объект адрес:140612, 50, Зарайский р-н, Нижнее Вельяминово д, Осетрик СНТ. Повышение валюты будет способствовать повышению стоимости недвижимости,так как данная цена была из расчета 67 рублей за доллар. С РЕАЛЬНЫМ ПОКУПАТЕЛЕМ МОЖЕТ БЫТЬ ТОРГ. ПРЕДВАРИТЕЛЬНО ПИШИТЕ О НАМЕРЕНИИ ВАШЕГО ЗВОНКА,НА БЕЗЫМЯННЫЕ ЗВОНКИ НЕ ОТВЕЧАЮ</p>	200 000	<a href="https://www.avito.ru/zaraysk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sotok_snt_dnp_1632416896">https://www.avito.ru/zaraysk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sotok_snt_dnp_1632416896</a>	200	Аналог
1000	Садоводство	Московская область, Зарайск городской округ, СНТ "Осетрик"	89629023289	<p>Продается участок 10 соток СНТ " Осетрик" под строительство. 1км от города Зарайск. Вода под полив на участке. Питьевая в начале линии(участок рядом). Электричество по линии. 1 линия.Цена договорная.</p>	310 000	<a href="https://www.avito.ru/zaraysk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sotok_snt_dnp_1640203333">https://www.avito.ru/zaraysk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sotok_snt_dnp_1640203333</a>	310	Максимальное значение стоимость за 1 кв.м.

1000	Садоводство	Московская область, Зарайск городской округ, СНТ "Осетрик"	89651683940	Продается земельный участок 10 соток в СНТ "Осетрик" Зарайского района, 2 линия, угловой, два соседа, участок чистый, имеется металлическая будка, поливочная вода постоянно, питьевая у входа каждой линии, электроэнергия по территории товарищества проведена от Мосэнерго, внутренние дороги СНТ отсыпаны щебнем. Возможна прописка. Все документы к сделке готовы. Разумный торг уместен.	250 000	<a href="https://www.avito.ru/zaraysk/ze/melnye_uchastki/uchastok_10_s_ot_snt_dnp_2161326327">https://www.avito.ru/zaraysk/ze/melnye_uchastki/uchastok_10_s_ot_snt_dnp_2161326327</a>	250	Аналог
1000	Садоводство	Московская область, Зарайск городской округ, СНТ "Осетрик"	89587533717	Продается земельный участок 10 соток в СНТ "Осетрик" г. Зарайск, Московская область. На линии питьевая и поливочная вода. Есть возможность подключения к электричеству. Участок несколько лет не пахали. Один собственник. Без координат границ. Торг уместен.	300 000	<a href="https://www.avito.ru/zaraysk/ze/melnye_uchastki/uchastok_10_s_ot_snt_dnp_2416041019">https://www.avito.ru/zaraysk/ze/melnye_uchastki/uchastok_10_s_ot_snt_dnp_2416041019</a>	300	Аналог
2000	Садоводство	Московская область, Зарайск городской округ, СНТ "Осетрик"	89854991652	Продается великолепный земельный участок 20 соток (два смежных участка по 10 соток), в СНТ Осетрик. Участок имеет ровную прямоугольную форму. Круглогодичный проезд, электричество, летний водопровод. Замечательные соседи. Продает, так как не нашли средств на строительство собственного дома. Осмотр в любое время. Номера участков 50:38:0010343:32 и 50:38:0010343:298 Полная стоимость в договоре, в собственности более 10 лет. Один взрослый собственник.	250 000	<a href="https://www.avito.ru/zaraysk/ze/melnye_uchastki/uchastok_20_s_ot_snt_dnp_2544250692">https://www.avito.ru/zaraysk/ze/melnye_uchastki/uchastok_20_s_ot_snt_dnp_2544250692</a>	125	Минимальное значение стоимости за 1 кв.м.

В результате рассмотрения таблицы, 4 объекта сравнения признаны сопоставимыми с объектом оценки.

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

В рамках данного Отчета применен метод количественных корректировок в терминах ФСО-7.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки.

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/zaraysk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._snt_dnp_296621644">https://www.avito.ru/zaraysk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._snt_dnp_296621644</a>	<a href="https://www.avito.ru/zaraysk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._snt_dnp_163241689">https://www.avito.ru/zaraysk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._snt_dnp_163241689</a> 6	<a href="https://www.avito.ru/zaraysk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._snt_dnp_216132632">https://www.avito.ru/zaraysk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._snt_dnp_216132632</a> 7	<a href="https://www.avito.ru/zaraysk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._snt_dnp_2416041019">https://www.avito.ru/zaraysk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._snt_dnp_2416041019</a>
Телефон		89651698609	89345556682	89651683940	89587533717
Дата предложения		Апрель 2024	Апрель 2024	Апрель 2024	Апрель 2024
Местоположение объекта	Московская область, р-н Зарайский, СНТ "Осетрик"	Московская область, р-н Зарайский, СНТ "Осетрик"	Московская область, р-н Зарайский, СНТ "Осетрик"	Московская область, р-н Зарайский, СНТ "Осетрик"	Московская область, р-н Зарайский, СНТ "Осетрик"
Площадь земельного участка, м2	992	1000	1000	1000	1000
Стоимость земельного участка, руб.	Со	300 000	200 000	250 000	300 000
Стоимость 1 м2 земельного участка, руб.		300,00	200,00	250,00	300,00
Скидка на уторгование		-8,8%	-8,8%	-8,8%	-8,8%
Скорректированная величина		273,60	182,40	228,00	273,60
КОРРЕКТИРОВКИ					
Качество прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0%	0%	0%	0%

Скорректированная величина		273,60	182,40	228,00	273,60
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная величина		273,60	182,40	228,00	273,60
Условия рынка	Апрель 2024				
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная величина		273,60	182,40	228,00	273,60
Глобальное местоположение	Московская область, р-н Зарайский				
Корректировка на местоположение		0%	0%	0%	0%
Скорректированная величина		273,60	182,40	228,00	273,60
Локальное местоположение	СНТ "Осетрик"				
Корректировка на местоположение		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная величина		273,60	182,40	228,00	273,60
Целевое назначение земельного участка	Для ведения садоводства				
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная величина		273,60	182,40	228,00	273,60
Коммуникации	Коммуникации примыкают к участку				
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная величина		273,60	182,40	228,00	273,60
Размер участка, м2	992,0	1 000	1 000	1 000	1 000

Корректировка на размер земельного участка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная величина		273,60	182,40	228,00	273,60
Изменение цены 1 кв.м. по отношению к начальной цены		8,80000	8,80000	8,80000	8,80000
Сумма корректировок		35,20			
Обратная величина количества корректировок		0,250	0,250	0,250	0,250
Сумма обратных корректировок		0,750	0,750	0,750	0,750
Весовой вклад		0,250	0,250	0,250	0,250
Стоимость 1 м2 площади земельного участка	239,40	68,400	45,600	57,000	68,400
Площадь земельного участка, м2	992,0				
Стоимость прав на земельный участок, руб.	<b>237 000</b>				

## Обоснование корректировок.

Корректировка на уторгование.

Так как в качестве объектов аналогов выбраны объекты, выставленные на продажу (невозможно отследить достоверную цену сделки купли-продажи), то Оценщики считают необходимым введение корректировки на цену предложения – торг. Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг. Применена корректировка на торг в соответствии со справочником оценщика недвижимости-2022, «Земельные участки. Часть 2» под ред. Лейфера Л.А.. Согласно таблице 5 указанного сборника, земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений, относятся к категории – земельные участки под ИЖС.

4.2	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов Земли с/х назначения	домов.	2.1-2.3, 2.7
			Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства.	
			Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные участки).	
			Земельные участки для размещения индивидуальных придомовых хозяйственных построек, в том числе бань, сараев, хозблоков и др., не используемых в коммерческих целях.	
			Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений	

Согласно, справочника оценщика недвижимости-2022, «Земельные участки. Часть 2» под ред. Лейфера Л.А., табл. 105 размер корректировки для земельных участков для дачного строительства составляет 8,8%.

### Средние размеры скидок «на торг»

Таблица 105. Значения скидки на торг на активном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков, Доверительный интервал

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
Земельные участки под индустриальную застройку	11,7%	10,9%	12,5%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	10,1%	9,3%	10,8%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,4%	13,0%	15,9%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	9,8%	8,6%	11,0%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	8,8%	7,8%	9,7%
Земельные участки под объекты рекреации	12,9%	11,8%	14,0%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	11,6%	10,7%	12,5%

### **Корректировка на качество прав**

Объект оценки и аналоги имеют одинаковые качества прав – права собственности. Следовательно, корректировка не требуется.

### **Корректировка на условия финансирования**

Объект оценки и аналоги имеют одинаковые условия финансирования – рыночная. Следовательно, корректировка не требуется.

### **Корректировка на условие рынка**

Объект оценки и аналоги имеют одинаковые условия рынка. Следовательно, корректировка не требуется.

### **Корректировка на глобальное местоположение**

Объект оценки и аналоги имеют сопоставимое местоположение – Московская область, Зарайский район. Следовательно, корректировка не требуется.

### **Корректировка на локальное местоположение**

Объект оценки и аналоги находятся в СНТ "Осетрик". Следовательно, корректировка не требуется.

### **Корректировка на целевое назначение земельного участка**

Объект оценки и аналоги имеют сопоставимые целевое назначение земельных участков. Следовательно, корректировка не требуется.

### **Корректировка на коммуникации**

Объект оценки и аналоги сопоставимы по возможности подведения коммуникации. Корректировка не требуется.

### **Корректировка на площадь**

Поправка связана с ликвидностью объектов недвижимости. Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру.

## **Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков, усредненные данные по России**

Таблица 30

Площадь, сот.		Земельные участки. Данные, усредненные по России <sup>3</sup>										
		аналог										
		0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000
объект оценки	0-50	1,00	1,21	1,36	1,48	1,57	1,63	1,69	1,74	1,78	1,82	1,86
	50-100	0,83	1,00	1,13	1,23	1,30	1,36	1,40	1,44	1,48	1,51	1,54
	100-200	0,74	0,89	1,00	1,09	1,15	1,21	1,25	1,28	1,31	1,34	1,37
	200-300	0,68	0,81	0,92	1,00	1,06	1,11	1,14	1,18	1,21	1,23	1,25
	300-400	0,64	0,77	0,87	0,94	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,16	1,19
	400-500	0,61	0,74	0,83	0,90	0,96	1,00	1,03	1,06	1,09	1,11	1,14
	500-600	0,59	0,71	0,80	0,87	0,93	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08	1,10
	600-700	0,57	0,69	0,78	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00	1,02	1,05	1,07
	700-800	0,56	0,68	0,76	0,83	0,88	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02	1,04
	800-900	0,55	0,66	0,74	0,81	0,86	0,90	0,93	0,96	0,98	1,00	1,02
900-1000	0,54	0,65	0,73	0,80	0,84	0,88	0,91	0,94	0,96	0,98	1,00	

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2022, «Земельные участки. Часть 2», табл.30, Лейфер Л.А.

Объект оценки и аналоги относятся к диапазону площади «<0- 50 сот.», следовательно, корректировка не требуется.

Стоимость 1 кв.м. рассчитана как средневзвешенная величина скорректированных цен предложения объектов сравнения. Весовые коэффициенты определены, исходя из величины изменения цены по отношению к цене предложения: чем меньше процент изменения, тем выше степень доверия.

В результате проведенных расчетов, оценщик пришёл к выводу, что рыночная стоимость земельного участка, (кадастровый номер: 50:38:0010343:148) площадью 992 кв. м. расположенный по адресу: Московская область, р-н Зарайский, АО «Большевик», СНТ «Осетрик».

**237 000 (Двести тридцать семь тысяч) рублей**

#### **6.1.4 ДАЧА**

### **Определение рыночной стоимости садового дома с сараем на земельном участке**

Применение метода сравнительного анализа заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнения;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- сопоставление объекта оценки с объектами сравнения по элементам сравнения и корректировка цен продаж или предложений;
- приведение ряда скорректированных показателей стоимости объектов сравнения к одному, или к интервалу рыночной стоимости исследуемого объекта.

На этапе сбора и анализа исходных данных были использованы информационные материалы по объектам сравнения, принадлежащим данному сегменту рынка.

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, по которым были совершены сделки по купле-продаже. При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних продажах (предлагаемых к продаже или аренде) подход сравнительных продаж позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

Расчет рыночной стоимости выполняется в следующей последовательности:

- Подробное исследование рынка;
- Выбор параметров сравнения;
- Сравнение объекта и аналогов по элементам сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравниваемых, корректировка цен продаж аналогов для определения стоимости объекта оценки;
- Приведение ряда скорректированных показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости объекта оценки.

*Выбор объектов и единиц сравнения*

При выборе аналогов основными критериями отбора являлись:

- тип недвижимости (Садовый дом)
- местоположение (в садоводческих некоммерческих товариществах Зарайского района Московской области)
- Тип земельного участка – под садоводства
- Цена предложения 1 кв.м.
- информация об аналогах должна быть достоверной, проверяемой, однозначной, подтвержденной,

Первичная выборка сложилась из объектов-аналогов, представленных выше.

Далее оценщик проанализировал сопоставимость объекта оценки и объектов сравнения.

Площадь, м2	Дом	Участок	Адрес	Телефоны	Описание	Цена, руб.	Ссылка на объявление	Стоимость за 1 кв.м.	Примечание
40	Деревянный	615	Московская область, Одинцовский городской округ, Калининское садовое товарищество, 55, ш. Можайское (46 км до МКАД), ш. Минское (46 км до МКАД)	+79645645629	<p>Можайское или Минское шоссе 46 км от МКАД, Кубинка, СНТ Калининка. Дача - садовый домик 40 кв. м, участок 6.15 соток, ж/д станция КУБИНКА 7 минут ПЕШКОМ. Дом 40 кв. м, 2 этажа, материал брус, 2 й этаж каркасный. Проект дома строительная компания "Зодчий", перекрытия деревянные, окна дерево, кровля оцинкованное железо; наружная отделка - Вагонка; внутренняя отделка - Фанера, обои; полы - Деревянные; построен в 2003 году.</p> <p>Планировка: 1-й этаж - веранда, кухня, комната; 2-й этаж - комната. Фундамент-блоки по периметру дома.</p> <p>Другие строения: хоз. постройка (3x4); Туалетно-душевой блок. В душевой стоит дровяной тен для подогрева воды.</p> <p>Коммуникации - электричество 5 кВт, подключено; колодец; 7 колец Мощность электричества можно добавить до 15 кВт. Подъездная дорога: асфальт + насыпная. Безопасность - общее ограждение. Откатной шлагбаум.</p> <p>Участок 6.15 соток / СНТ. На участке садовые деревья, кустарники, газон, дорожки, стоянка, участок огорожен (Ворота калитка. Деревянный забор, сзад ..., 20 фото</p>	2 500 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/surburban/294471305">https://www. cian.ru/sale/surburban/294471305</a>	62 500	Аналог
240	Кирпичный	1200	Московская область, Одинцовский городской округ, Кубинка-60 дачный потребительск	+79645652845	<p>Вашему вниманию предлагается очень интересный объект недвижимости в тихом зеленом и уютном местечке Кубинка-60 , где продаются на участке два уютных и теплых дома с террасами для отдыха , которые расположены на ровном земельном участке в 12 соток имеющего прямоугольную форму. Экологически здесь очень атмосферно.</p>	35 000 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/surburban/282049259">https://www. cian.ru/sale/surburban/282049259</a>	145 833	Не аналог, материал стен дома - кирпич

			ий кооператив, 101/2, ш. Минское (44 км до МКАД), ш. Можайское (44 км до МКАД)		Участок зеленый с соснами и елями. В большом доме стиль классический модерн. На первом этаже ( пол этажа вниз) - котельная, гардеробная , гараж для хоз нужд , стиральная и сушильная машины. Первый этаж: кухня, гостиная , санузел, большая прихожая со встроенным итальянским шкафом, выход на стеклянную веранду с креслами, (12 метров), натуральный стеклянный с мрамором современный камин . Второй этаж: хозяйская спальня с санузлом, и две зеркальные одинаковые по форме раздельные комнаты с выходом на общий круглый балкон и отдельно большой санузел. Чердачное помещение 3 этаж. Над лестницей и над двумя спальнями све ..., 50 фото				
60	Деревянн ый	1000	Московская область, Одинцовский городской округ, Кактус СНТ, 171	+796477 57058	Продается дом, 50 км от МКАД, Можайское, Минское шоссе, в районе г. Кубинка, СНТ Кактус, дом из бруса 60 кв.м., 1 этажный на ленточном фундаменте, внутри отделка деревянной вагонкой. Расположенный на участке 10 соток, категория земли: земли сельскохозяйственного назначения, назначение: для садоводства. Размеры участка 38 на 28 метра. На участке электричество 5 кв., летний водопровод, туалет на улице, забор из сетки рабицы. Хорошая подъездная дорога асфальт, участок с двух сторон граничит с вековым сосновым лесом через дорожку, что обеспечивает тишину, заезд на участок с двух сторон, охраняемая территория СНТ, шлагбаум на въезде. СНТ газифицированное, газ по границе участка, подъездные пути асфальт, соседи с одной стороны, подъезд к участку с трёх сторон, крайний к лесу через дорожку. СНТ находится в окружении прекрасного леса. Пруд для купания в 20	3 000 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/su-burban/224817637">https://www.cian.ru/sale/su-burban/224817637</a>	50 000	Не аналог, нет фотоматериала для оценки его качества.

					минутах пешком. Рядом вся городская инфраструктура города Кубинка и пос. Старый городок. До ж/д станции Кубинка - 25 минут пешком ..., 4 фото				
90	Деревянный	600	Московская область, Одинцовский городской округ, Звездочка СНТ, 13, ш. Минское (49 км до МКАД), ш. Можайское (49 км до МКАД)	+79651578470	Предлагаем готовую дачу, участок крайний, кусты, деревья, цветы. Дом из бруса, 4 комнаты, печь, кухня, веранда. Отдельностоящий домик-душ, туалет. Вода по стн подаётся по трубам, септик, электричество 5 кВт с увеличением. Участок солнечный, ровный, обработанный. Дом с мебелью и техникой. Звоните!, 16 фото	3 300 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/su-burban/286514138">https://www.cian.ru/sale/su-burban/286514138</a>	36 667	Аналог
58,2	Кирпичный	882	Московская область, Одинцовский городской округ, Люгер СНТ, улица Рябиновая, ш. Минское (46 км до МКАД), ш. Можайское (46 км до МКАД)	+79660956346	Продается дача, 45 км от МКАД, Минское, Можайское шоссе, СНТ Люгер, в районе г. Кубинка. Замечательный земельный участок 8,82 сотки, ровный, прямоугольной формы, огорожен, расположен в середине СНТ на улице Рябиновая. Много фруктовых плодоносящих деревьев, кустарников. Летний водопровод. На участке расположен домик 6х6, площадью 58,2 кв.м, деревянный, отделка кирпич, с мансардой. Комнаты: 18/10,2, мансарда 30 кв.м, веранда 18 кв.м. Фундамент ленточный, электричество 5 кВт. Имеется возможность подключения интернета через систему оптоволокно. Газ магистральный, по границе участка, газовый пай выплачен. В СНТ есть замечательные спортивные, волейбольная площадки, пруд, безопасная детская площадка. Продуктовый магазин. Удобная локация СНТ. Можно быстро добраться до г. Кубинка, до ж/д станции Кубинка, выезд на платную трассу до метро Славянский бульвар 30 минут, 25 фото	3 700 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/su-burban/291778860">https://www.cian.ru/sale/su-burban/291778860</a>	63 574	Не аналог, материал стен дома - кирпич

104	Деревянный	600	Московская область, Одинцовский городской округ, Роща СНТ, ш. Минское (45 км до МКАД), ш. Можайское (45 км до МКАД)	+798515 40270, +791521 10950	<p>Просторный деревянный дачный дом на участке 6 соток на 61м км Минского шоссе.</p> <p>Дом летний деревянный 3 этажа, 104 кв.м, 5 комнат со спальными местами:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- первый этаж (49 кв.м): прихожая, кухня, две комнаты;</li> <li>- второй этаж (35 кв.м): две комнаты;</li> <li>- третий этаж (мансарда - 20 кв.м): одна комната.</li> </ul> <p>Кухня: газ балонный, водопровод летний. Отопление: печь быстрого нагрева "булерьян", отопительная система из 4 радиаторов с циркулирующим антрифризом, электрического котла и циркуляторного насоса.</p> <p>Отделка: дом отделан снаружи сайдингом, изнутри - вагонкой.</p> <p>Крыша: металлочерепица.</p> <p>На участке находятся:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- баня (парилка, душ, комната отдыха);</li> <li>- хозяйственный блок;</li> <li>- гараж на одно машиноместо;</li> <li>- сад с плодоносящими деревьями и кустарниками., 19 фото</li> </ul>	5 100 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/su-burban/290074415">https://www.cian.ru/sale/su-burban/290074415</a>	49 038	Аналог
-----	------------	-----	---	------------------------------	---	-----------	---	--------	--------

В результате рассмотрения таблицы, 3 объекта сравнения признаны сопоставимыми с объектом оценки.

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

В рамках данного Отчета применен метод количественных корректировок в терминах ФСО-7.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки.

<b>Элементы сравнения</b>	<b>Ед.изм.</b>	<b>Объект оценки</b>	<b>Аналог 1</b>	<b>Аналог 2</b>	<b>Аналог 3</b>
<b>Источник информации</b>			<a href="https://www.avito.ru/zaraysk/doma_dachi_kottedzhi/dacha_406_m_na_uchastke_6_sot._2141033091">https://www.avito.ru/zaraysk/doma_dachi_kottedzhi/dacha_406_m_na_uchastke_6_sot._2141033091</a>	<a href="https://www.avito.ru/zaraysk/doma_dachi_kottedzhi/dacha_30_m_na_uchastke_4_sot._197385131">https://www.avito.ru/zaraysk/doma_dachi_kottedzhi/dacha_30_m_na_uchastke_4_sot._197385131</a>	<a href="https://www.avito.ru/zaraysk/doma_dachi_kottedzhi/dacha_36_m_na_uchastke_6_sot._3343920947">https://www.avito.ru/zaraysk/doma_dachi_kottedzhi/dacha_36_m_na_uchastke_6_sot._3343920947</a>
			<a href="tel:89629469979">Тел: 89629469979</a>	<a href="tel:89629677432">Тел: 89629677432</a>	-
<b>Местоположение</b>		Московская область, р-н Зарайский, СНТ "Осетрик"	Московская область, р-н Зарайский, д. Нижнее Вельяминово	Московская область, р-н Зарайский, СНТ "Офсетчик"	Московская область, р-н Зарайский, СНТ "Вишенка"
<b>Общая площадь жилого строения</b>	<b>кв.м.</b>	<b>52,4</b>	<b>40,6</b>	<b>30,0</b>	<b>36,0</b>
<b>Общая площадь земельного участка</b>		<b>992</b>	<b>600</b>	<b>400</b>	<b>600</b>
<b>Стоимость, руб.</b>	<b>руб.</b>		<b>1 000 000</b>	<b>600 000</b>	<b>520 000</b>
<b>Корректировки</b>					
<b>Вид сделки (предложения)</b>			Предложение	Предложение	Предложение
<i>Корректировка (скидка на торг)</i>	%		-9,5	-9,5	-9,5
Скорректированная стоимость	руб.		905 000	543 000	470 600
<b>Дата предложения</b>		<b>Апрель 2024</b>	<b>Апрель 2024</b>	<b>Апрель 2024</b>	<b>Апрель 2024</b>
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0
Скорректированная стоимость	руб		905 000	543 000	470 600
<b>Условия сделки</b>			<b>Рыночные</b>	<b>Рыночные</b>	<b>Рыночные</b>
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0
Скорректированная стоимость	руб		905 000	543 000	470 600
<b>Условия финансирования</b>			<b>Рыночные</b>	<b>Рыночные</b>	<b>Рыночные</b>
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0
Скорректированная стоимость	руб		905 000	543 000	470 600

<b>Вид права</b>			<b>Собственность</b>	<b>Собственность</b>	<b>Собственность</b>
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0
Скорректированная стоимость	руб		905 000	543 000	470 600
<b>Глобальное местоположение</b>		Московская область, р-н Зарайский			
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0
Скорректированная стоимость	руб		905 000	543 000	470 600
<b>Локальное местоположение</b>		СНТ	СНТ	СНТ	СНТ
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0
Скорректированная стоимость	руб		905 000	543 000	470 600
<b>Площадь земельного участка</b>		992	600	400	600
<b>Рыночная стоимость ЗУ составляет 239,40 руб./ 1 кв.м.</b>	руб.	237 000	143 640	95 760	143 640
Скорректированная стоимость без учета ЗУ	руб.		761 360	447 240	326 960
Наличие улучшений ЗУ		Да	Нет	Нет	Нет
<i>Корректировка</i>	руб.		49 000	49 000	49 000
Скорректированная стоимость без учета ЗУ			810 360	496 240	375 960
Скорректированная стоимость без учета ЗУ	руб/кв.м.		19 960	16 541	10 443
<b>Материал стен</b>		Дерево	Кирпич	Кирпич	Кирпич

<i>Корректировка</i>	%		-20,00	-20,00	-20,00
Скорректированная стоимость	руб/кв.м.		15 968	13 233	8 355
<b>Физическое состояние дома</b>		Хорошее	Хорошее	Хорошее	Удовлетворительное
<i>Корректировка</i>	%		0	0	19
Скорректированная стоимость	руб/кв.м.		15 968	13 233	9 942
<b>Тип ремонта</b>		Требует косметического ремонта	Типовая современная отделка	Типовая современная отделка	Требует косметического ремонта
<i>Корректировка</i>	руб		-13,00	-13,00	0,00
Скорректированная стоимость	руб/кв.м.		13 892	11 513	9 942
<b>Коммуникации</b>		Все коммуникации подведены	Все коммуникации подведены	Все коммуникации подведены	Все коммуникации подведены
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0
Скорректированная стоимость	руб/кв.м.		13 892	11 513	9 942
<b>Площадь помещения</b>		52,4	40,6	30,0	36,0
<i>Корректировка</i>	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость	руб/кв.м.		13 892	11 513	9 942
<b>Корректировка наличие мебели/встроенной техники</b>			Без мебели	Без мебели	Без мебели
<i>Корректировка</i>			0	0	0
Скорректированная стоимость			13 892	11 513	9 942
Количество корректировок			4,00	4,00	4,00

Сумма корректировок	12,00				
Обратная величина количества корректировок			3,00	3,00	3,00
Сумма обратных корректировок	9,00				
Весовой вклад	%		33,33%	33,33%	33,33%
Весовой вклад	руб.		4 631	3 838	3 314
<b>Стоимость за 1 кв.м.</b>	<b>руб.</b>	<b>11 782</b>			
<b>Площадь</b>	<b>кв.м.</b>	<b>52,4</b>			
<b>Стоимость ЗУ</b>	<b>руб.</b>	<b>237 000</b>			
<b>Рыночная стоимость с учетом округления, руб.</b>	<b>руб.</b>	<b>854 000</b>			

## Обоснование корректировок.

### Скидка на торг.

Так как в качестве объектов аналогов выбраны объекты, выставленные на продажу (невозможно отследить достоверную цену сделки купли-продажи), то Оценщики считают необходимым введение корректировки на цену предложения – торг. Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг.

Таблица 108

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Дачи	9,5%	8,5%	10,5%
2. Дома	8,3%	7,2%	9,3%
3. Таунхаусы	8,4%	7,2%	9,6%
4. Коттеджи	8,8%	7,8%	9,8%

Источник: Справочник оценщика недвижимости «Жилые дома» Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2022 г., табл.108. Скидка на торг для дач составлен 9,5%.

### Корректировка на дату предложения.

Во многих случаях от даты продажи объекта оценки прошло некоторое время (например, больше месяца), соответственно, на рынке произошли изменения, которые коснулись, прежде всего, уровня цен. Корректировка на дату продажи учитывает эти изменения, а именно – тот временной промежуток, который имел место до момента публикации информации о цене продажи. Объект оценки и аналоги имеют сопоставимые условия рынка. Следовательно, корректировка не требуется.

### Корректировка на условие сделки.

Объект оценки и аналоги имеют одинаковые условия сделки – рыночная. Следовательно, корректировка не требуется.

### Корректировка на условия финансирования.

Объект оценки и аналоги имеют одинаковые условия финансирования – рыночная. Следовательно, корректировка не требуется.

### Корректировка на вид права.

Объект оценки и аналоги находятся в собственности. Следовательно, корректировка не требуется.

### Корректировка на глобальное местоположение.

Объект оценки и аналоги сопоставимы по глобальному местоположению – Московская область, Зарайский район. Следовательно, корректировка не требуется.

### Корректировка на локальное местоположение

По локальному расположению, объект оценки и аналоги сопоставимы, находятся в садоводческих товариществах. Следовательно, корректировка не требуется.

### Корректировка на наличие улучшения на земельном участке.

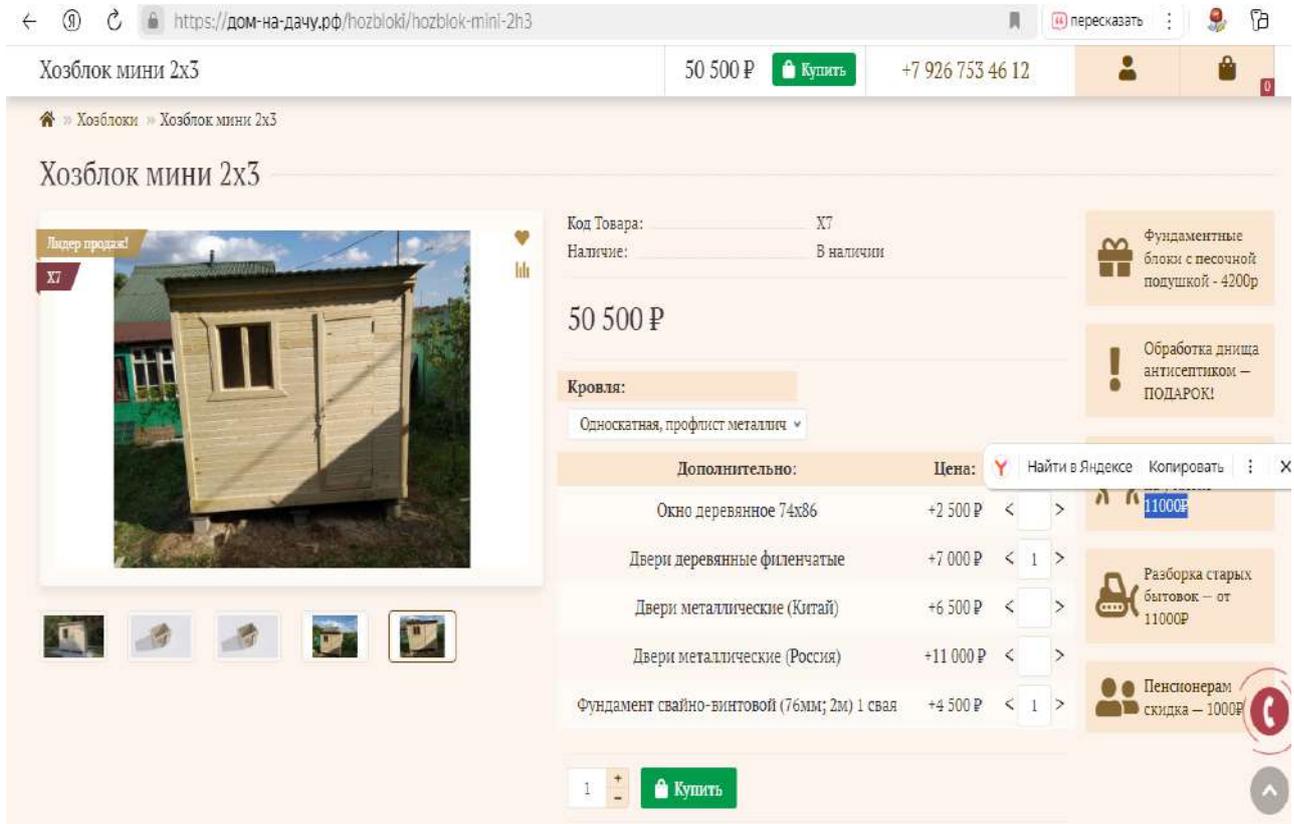
На земельном участке у объекта оценки, расположен деревянный сарай площадью 6,4 кв.м.. а у аналогов улучшения отсутствуют..

### Расчет корректировки

Наименование	Стоимость, руб.	Источник информации
Стоимость нового хозблока, руб	50 500	<a href="https://дом-на-дачу.рф/hozbloki/hozblok-mini-2h3">https://дом-на-дачу.рф/hozbloki/hozblok-mini-2h3</a>
Доставка и сборка на участке, руб.	11 000	
Стоимость воспроизводства, руб	61 500	Расчетная величина
Физический состояние	хорошее	Фотоматериалы

Физический износ, %	20	ВСН 53-86(р)
Физический износ, руб.	12300	Расчетная величина
<b>Рыночная стоимость с учётом округления, руб.</b>	<b>49 000</b>	<b>Расчетная величина</b>

**Скриншот аналога**



Таким образом корректировка для аналогов составит 49 000 рублей.

**Корректировка на материал стен.**

*Матрица коэффициентов*

Таблица 57

Материал стен		1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи					
		аналог					
		монолитные	кирпичные	блочные	из клееного бруса	бревенчатые	каркасно-деревянные
объект оценки	монолитные	1,00	1,04	1,15	1,27	1,30	1,44
	кирпичные	0,96	1,00	1,11	1,22	1,25	1,39
	блочные	0,87	0,90	1,00	1,10	1,13	1,25
	из клееного бруса	0,79	0,82	0,91	1,00	1,03	1,14
	бревенчатые	0,77	0,80	0,89	0,98	1,00	1,11
	каркасно-деревянные	0,69	0,72	0,80	0,88	0,90	1,00

Источник: Справочник оценщика недвижимости «Жилые дома» Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2022 г., табл.57

Материал стен объекта оценки дерево (бревно) а у материл стен аналогов – кирпич. Корректировка составит 0,8 или -20%

#### **Корректировка на физическое состояние дома**

Физическое состояние объект оценки и аналоги сопоставимы, Следовательно, корректировка не требуется.

#### **Корректировка на тип ремонта**

Тип ремонта объект оценки и аналоги сопоставимы, Следовательно, корректировка не требуется.

#### **Корректировка на коммуникации.**

У Объекта оценки и аналогов все коммуникации подведены. Соответственно, корректировка не требуется.

#### **Корректировка на площадь жилого дома.**

Поправка связана с ликвидностью объектов недвижимости. Как правило, большие по размеру жилые дома стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру.

Таблица 52

1.Дачи, 2.Дома, 3.Таунхаусы, 4. Коттеджи						
Площадь, кв.м		аналог				
		<100	100-200	200-400	400-800	≥800
объект оценки	<100	1,00	1,14	1,23	1,34	1,41
	100-200	0,88	1,00	1,08	1,18	1,24
	200-400	0,81	0,92	1,00	1,08	1,14
	400-800	0,75	0,85	0,92	1,00	1,06
	≥800	0,71	0,81	0,87	0,95	1,00

Источник: Справочник оценщика недвижимости «Жилые дома» Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2022 г., табл.52

Площадь объекта оценки и аналогов входят в интервал «<100 кв.м.» Корректировка не требуется.

Право собственности на нежилое здание – садовый дом, площадью 52,4 кв. м. (кадастровый номер: 50:38:0010343:406) расположенное по адресу: Московская область, р-н Зарайский, АО «Большевик», СНТ «Осетрик».

568 000 (Пятьсот шестьдесят восемь тысяч) рублей

-Право собственности на нежилое здание – сарай, площадью 6,4 кв. м. (кадастровый номер: 50:38:0010343:408) расположенное по адресу: Московская область, р-н Зарайский, АО «Большевик», СНТ «Осетрик».

49 000 (Сорок девять тысяч) рублей

Право собственности на земельный участок (кадастровый номер: 50:38:0010343:148) площадью 992 кв. м. расположенный по адресу: Московская область, р-н Зарайский, АО «Большевик», СНТ «Осетрик».

237 000 (Двести тридцать семь тысяч) рублей

## 7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.

Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них и тем самым выработка единой стоимостной оценки. Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта определяются следующими критериями:

- 1) тип, качество и обширность информации, на основе которой проводится анализ;
- 2) способность параметров используемых подходов учитывать конъюнктурные колебания и стоимость денежных средств;
- 3) способность учитывать специфические особенности объекта оценки, влияющие на его стоимость, такие как технические характеристики, физическое состояние и потенциальная доходность.

Анализируя применимость каждого подхода для оценки рассматриваемых объектов, оценщик пришел к следующим выводам:

1. Затратный подход оценки дает наиболее обоснованные результаты при оценке объектов, имеющих значительный износ. Однако возникает доля субъективизма при определении накопленного износа.

2. Сравнительный подход более наглядно отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке. В тоже время не стоит слишком доверяться исходной информации об условиях продаж объектов-аналогов, их цене и прочее в силу относительной прозрачности информации о реальных ценах сделок.

3. Доходный подход в оценке стоимости следует применять с известной степенью осторожности, поскольку он базируется на принципе ожидания и учитывает многочисленные предположения и допущения оценщика, объясняемые достоверностью исходной информации в методике оценки. Доходный подход не использовался.

Целью сведения результатов всех использованных методов является определение преимуществ и недостатков каждого из них применительно к объекту оценки и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки.

В данном отчете были применен сравнительный подход к оценке жилого дома с земельным участком.

Затратный подход – 0

Сравнительный подход – 1

Доходный подход – 0

Определяем средневзвешенное значение рыночной стоимости объекта недвижимости.

Наименование подхода	Итоговый вес метода	Стоимость, руб.	Средневзвешенное значение рыночной стоимости, руб.
Сравнительный подход	1	3 360 000	3 360 000
Доходный подход	0	-	-
Затратный подход	0	-	-
Согласованная рыночная стоимость, руб.	1		<b>3 360 000</b>

Таким образом, основываясь на фактах, предположениях, примененных в настоящем анализе подходах и методах оценки, описанных в отчете ограничительных условиях и сделанных допущениях, учитывая назначение данной оценки, величина рыночной стоимости объекта оценки, по состоянию на 19 апреля 2024 года составляет:

3 360 000 (Три миллиона триста шестьдесят тысяч) рублей

в том числе:

- право собственности на квартиру, общей площадью 30,2 кв. м., (кадастровый номер: 62:29:0070048:1772), расположенное по адресу: Рязанская область, г. Рязань, ул. Типанова, д. 16, корп. 1, кв. 49.

2 506 000 (Два миллиона пятьсот шесть тысяч) рублей

- право собственности на нежилое здание – садовый дом, площадью 52,4 кв. м. (кадастровый номер: 50:38:0010343:406) расположенное по адресу: Московская область, р-н Зарайский, АО «Большевик», СНТ «Осетрик».

568 000 (Пятьсот шестьдесят восемь тысяч) рублей

- право собственности на нежилое здание – сарай, площадью 6,4 кв. м. (кадастровый номер: 50:38:0010343:408) расположенное по адресу: Московская область, р-н Зарайский, АО «Большевик», СНТ «Осетрик».

49 000 (Сорок девять тысяч) рублей

- право собственности на земельный участок (кадастровый номер: 50:38:0010343:148) площадью 992 кв. м. расположенный по адресу: Московская область, р-н Зарайский, АО «Большевик», СНТ «Осетрик».

237 000 (Двести тридцать семь тысяч) рублей

## 8. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Таким образом, основываясь на фактах, предположениях, примененных в настоящем анализе подходов и методах оценки, описанных в отчете ограничительных условиях и сделанных допущениях, учитывая назначение данной оценки, величина рыночной стоимости объекта оценки, по состоянию на 19 апреля 2024 года составляет:

3 360 000 (Три миллиона триста шестьдесят тысяч) рублей

*в том числе:*

- право собственности на квартиру, общей площадью 30,2 кв. м., (кадастровый номер: 62:29:0070048:1772), расположенное по адресу: Рязанская область, г. Рязань, ул. Типанова, д. 16, корп. 1, кв. 49.

2 506 000 (Два миллиона пятьсот шесть тысяч) рублей

- право собственности на нежилое здание – садовый дом, площадью 52,4 кв. м. (кадастровый номер: 50:38:0010343:406) расположенное по адресу: Московская область, р-н Зарайский, АО «Большевик», СНТ «Осетрик».

568 000 (Пятьсот шестьдесят восемь тысяч) рублей

- право собственности на нежилое здание – сарай, площадью 6,4 кв. м. (кадастровый номер: 50:38:0010343:408) расположенное по адресу: Московская область, р-н Зарайский, АО «Большевик», СНТ «Осетрик».

49 000 (Сорок девять тысяч) рублей

- право собственности на земельный участок (кадастровый номер: 50:38:0010343:148) площадью 992 кв. м. расположенный по адресу: Московская область, р-н Зарайский, АО «Большевик», СНТ «Осетрик».

237 000 (Двести тридцать семь тысяч) рублей

***Подписи:***

*Оценщик:*

*К. Э. Варданян*

*Генеральный директор  
ООО «Оценочная компания «Открытие»*

*Е. М. Ечка*

## 9. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Федеральный Закон от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ (с изменением от 21.12.01, 22.08.04)
2. Федеральные стандарты оценки (ФСО I - ФСО VI, ФСО №7)
3. Оценка недвижимости / Под ред. А.Г. Грязновой и М.А. Федотовой. М.: Изд-во “Финансы и статистика”, 2002
4. Организация оценки и налогообложения собственности / Под ред. Д.К.Эккерта. -М.: РОО, 1995.
5. Озеров Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости. СПб.: Издательство «МКС», 2003
6. Фридман Д.ж., Ороузэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. - М.: Дело Лтд, 1995.
7. Харрисон Г.С. Оценка недвижимости: Учеб. пособие.: Пер. с англ. -М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994.
8. Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости. - СПб.: Технобалт, 1995.
9. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости: Энцикл. Оценки. - СПб.: Изд-во СПбГТУ, 1997.

## ***ПРИЛОЖЕНИЕ***



← <https://ryazan.cian.ru/sale/flat/300882003/>

Фотографии (11) **Описание** Расположение Ипотека Похожие объявления 1-комн. квартира, 31,6 м²

### О квартире

Тип жилья	Вторичка	Год постройки	1964
Общая площадь	31,6	Тип дома	Кирпичный
Жилая площадь	18,8	Тип перекрытий	Железобетонные
Площадь кухни	6	Подъезды	3
Высота потолков	2,5 м	Отопление	Центральное
Санузел	1 совмещенный	Аварийность	Нет
Вид из окон	Во двор	Газоснабжение	Центральное

### О доме

[Подписаться на дом](#)

## 2 700 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

**Ипотека**

Цена за метр ..... 85 443 ₽/м²  
 Условия сделки ..... свободная продажа  
 Ипотека ..... возможна

**+7 910 561-01-02**

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
 📩 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Личный Риэлтор**

РИЭЛТОР  
**Александр Овчинников**

ЖК «Новые горизонты»  
 Квартиры комфорт-класса от 2,6 млн ₽  
 Большие дворы. Стильные холлы с  
 классическими. Оставлены в пол

### Информация из Росреестра

Обременения	Нет	Налог	467,94 ₽/год
Собственников	1	Срок владения	Больше пяти лет, с 19.03.2007
Тип помещения	Жилое	Площадь	31,6 м²

[Отзыв о сайте](#) [Посмотреть все](#)

← <https://ryazan.cian.ru/sale/flat/300816421/>

Недвижимость в Рызани > Продажа > Продажа 1-комнатных квартир в Рызани > Железнодорожный > Горроша > проезд 4-й Нововолловский

Обновлено: 16 апр, 13:27 14 просмотров, 7 за сегодня

[Хорошая цена](#)

## 1-комн. квартира, 30,5 м²

Рязанская область, Рязань, р-н Железнодорожный, мкр. Горроша, проезд 4-й Нововолловский 12 На карте

[Сравнить](#) [🗨](#) [📄](#) [📥](#) [📧](#) [⚠️ Пожаловаться](#)



**ЦИК**  
агентство недвижимости

**13 фото**

## 2 750 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 2 667 500 [>](#)

**Ипотека**

Цена за метр ..... 90 164 ₽/м²  
 Условия сделки ..... свободная продажа  
 Ипотека ..... возможна

**+7 910 560-86-39**

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
 📩 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Центральная Ипотечная Корпорация**

Ожидается api.cian.ru

← ↻ 🔒 <https://ryazan.cian.ru/sale/flat/300816421/> 80%



Общая площадь: 30,5 м² | Жилая площадь: 17 м² | Площадь кухни: 6 м²

Этаж: 5 из 5

Продается однокомнатная квартира в тихом и развитом районе города - Роше.

В шаговой доступности: мед. университет, детский сад, школа 24, магазины Пятерочка, Магнит, Косметик, Светофор, мед. учреждения - Еламед, стоматология и др., детские спортивные учреждения: Комета, Юность, Айсберг.

Кирпичный дом 1968 года постройки. Тихий уютный двор.

Квартира в хорошем состоянии, не требует больших вложений. В комнате - новые обои, натяжной потолок, отделан балкон, ванная в плитке.

Отличный вариант как для проживания, так и для сдачи квартиры в аренду студентам Мед. Университета.

Показ в любое время, записывайтесь!

Контактное лицо: Наталья.

Арт. 63061148

[Свернуть](#)

[Отзыв о сайте](#) **Напишите автору**

**2 750 000 ₺** ▲

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 2 667 500 >

**Ипотека**

Цена за метр ..... 90 164 ₺/м²

Условия сделки ..... свободная продажа

Ипотека ..... возможна

**+7 910 560-86-39**

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

📧 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

📧 Быстро отвечает на сообщения

**ЦИК** АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
Центральная Ипотечная Корпорация

На Цяан 8 лет | Объектов в работе 604

← ↻ 🔒 <https://ryazan.cian.ru/sale/flat/300816421/> 80%

Фотографии (13) **Описание** | Расположение | Ипотека | Контактное лицо | 1-комн. квартира, 30,5 м²

[Показать контакты](#)

### О квартире

Тип жилья	Вторичка
Общая площадь	30,5
Жилая площадь	17
Площадь кухни	6
Санузел	1 совмещенный
Балкон/лоджия	1 балкон
Вид из окон	Во двор
Ремонт	Косметический

### О доме

Год постройки	1968
Строительная серия	Индивидуальный проект
Тип перекрытий	Нет информации
Отопление	Нет информации
Аварийность	Нет

[Подписаться на дом](#)

**2 750 000 ₺** ▲

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 2 667 500 >

**Ипотека**

Цена за метр ..... 90 164 ₺/м²

Условия сделки ..... свободная продажа

Ипотека ..... возможна

**+7 910 560-86-39**

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

📧 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

📧 Быстро отвечает на сообщения

**ЦИК** АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
Центральная Ипотечная Корпорация

На Цяан 8 лет | Объектов в работе 604

[Отзыв о сайте](#) **Расположение**

← ↻ 🔒 [https://www.avito.ru/ryazan/kvartiry/1-k\\_kvartira\\_31\\_m\\_45\\_et\\_3661101915](https://www.avito.ru/ryazan/kvartiry/1-k_kvartira_31_m_45_et_3661101915) 80%

Главная > Недвижимость > Квартиры > Купить > Вторичка > 1-комнатные

## 1-к. квартира, 31 м<sup>2</sup>, 4/5 эт.

[Добавить в избранное](#)
[Сравнить](#)
[Добавить заметку](#)



Новоселье.



**2 700 000 ₽**  
87 097 ₽ за м<sup>2</sup>  
В ипотеку от 25 659 ₽/мес.  
[Посмотреть скидки](#)

8 964 157-83-58

[Написать сообщение](#)  
Отвечает около 30 минут

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгу уместен? Когда можно посмотреть?

«Новоселье» агентство недвижимости  
Агентство  
На Авито с августа 2013

**О квартире**

РЕКЛАМА

**ТИНЬКОФ**

**16%**

Доходность вклада в Тинькофф



РЕКЛАМА



← ↻ 🔒 [https://www.avito.ru/ryazan/kvartiry/1-k\\_kvartira\\_31\\_m\\_45\\_et\\_3661101915](https://www.avito.ru/ryazan/kvartiry/1-k_kvartira_31_m_45_et_3661101915) 80%

### О квартире

Количество комнат: 1  
 Общая площадь: 31 м<sup>2</sup>  
 Площадь кухни: 6 м<sup>2</sup>  
 Жилая площадь: 17,7 м<sup>2</sup>  
 Этаж: 4 из 5

Балкон или лоджия: балкон  
 Санузел: совмещенный  
 Ремонт: косметический  
 Способ продажи: свободная

### Расположение

Рязанская обл., Рязань, ул. 6-я Линия, 4  
р-н Железнодорожный [Показать карту](#)

**Готовитесь к продаже?**

Доверьте это партнеру Авито – поможет провести выгодную сделку.

Давайте расскажем

+7 999 999 99 99 [Оставить заявку](#)

Нажимая на кнопку, вы принимаете условия программы. Обрабатываем ваши персональные данные согласно политике.



### Описание

Кирпичный дом

**2 700 000 ₽**  
87 097 ₽ за м<sup>2</sup>  
В ипотеку от 25 659 ₽/мес.  
[Посмотреть скидки](#)

8 964 157-83-58

[Написать сообщение](#)  
Отвечает около 30 минут

[Рассчитать ипотеку](#)

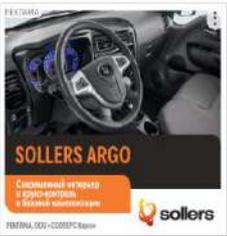
Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгу уместен? Когда можно посмотреть?

«Новоселье» агентство недвижимости  
Агентство  
На Авито с августа 2013  
[Реквизиты проверены](#)

РЕКЛАМА



**SOLLERS ARGO**

Самый надежный и доступный способ купить автомобиль

РЕКЛАМА, ООО «СОЛЛЕРС» Банк

Обработка ваших персональных данных согласно политике

2 700 000 Р  
87 097 Р за м²  
В ипотеку от 25 659 Р/мес.  
[Посмотреть скидки](#)

**Описание**

Кирпичный дом

Сделан косметический ремонт, новые окна кухня и комната, балкон застеклен алюминием.

Установлены новые радиаторы, санузел в плитке.

Средний этаж, на солнечной стороне, не угловая.

Развитый район, магазины, рынки, поликлиники детская и взрослая в пешей доступности, остановки общественного транспорта.

Вся сумма в договоре продажи.

8 964 157-83-58

**Написать сообщение**  
Отвечает около 30 минут

**Рассчитать ипотеку**

**Спросите у продавца**

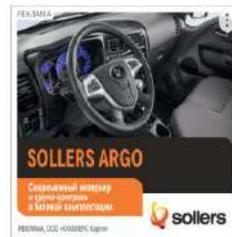
Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгу уместен? Когда можно посмотреть?

«Новоселье» агентство недвижимости  
Агентство  
На Авито с августа 2015  
[Реквизиты проверены](#)

**Ипотека со скидкой на Авито**

Стоимость жилья	Первый взнос	Срок ипотеки
2 700 000 Р	810 000 Р	20 лет



2 700 000 Р  
87 097 Р за м²  
В ипотеку от 25 659 Р/мес.  
[Посмотреть скидки](#)

**О доме**

Тип дома: кирпичный Этажей в доме: 5  
[Узнать больше о доме](#)

**Ипотека со скидкой на Авито**

Стоимость жилья	Первый взнос	Срок ипотеки
2 700 000 Р	810 000 Р	20 лет

**Одна заявка в несколько банков**

Банк	Процент	Сумма
УБРиР	15,6%	25 659 Р
Промсвязьбанк	16,5% 17,1%	27 006 Р
Банк ВТБ	16,7% 17%	27 292 Р
Почта Банк	17%	27 723 Р

[Перейти к анкете](#) Переходя к анкете, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

№ 3661101915 · 15 апреля в 20:16 · 1197 просмотров (18 сегодня) [Пожаловаться](#)

8 964 157-83-58

**Написать сообщение**  
Отвечает около 30 минут

**Рассчитать ипотеку**

**Спросите у продавца**

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгу уместен? Когда можно посмотреть?

«Новоселье» агентство недвижимости  
Агентство  
На Авито с августа 2015  
[Реквизиты проверены](#)



# Аналоги земельных участков

← ↻ 🔒 [https://www.avito.ru/zaraysk/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_10\\_sot\\_snt\\_dnp\\_296621644](https://www.avito.ru/zaraysk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_snt_dnp_296621644) 80%

**Avito** Все категории Поиск по объявлениям Найти Москва, направление район, метро

Главная > ... > Земельные участки > Купить > Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

## Участок 10 сот. (СНТ, ДНП)

300 000 ₽  
30 000 ₽ за сотку

8 965 169-86-09

Написать сообщение  
Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгуем? Когда можно посмотреть?

Пользователь  
Частное лицо  
Документы проверены

Подписаться на продавца



РЕКЛАМА

1 269 900 ₽  
OMODA C5 2024

3 049 000 ₽  
TRAK 300 2024

1 459 900 ₽  
Jetour Dashing 2024

689 900 ₽  
Kia Noveo Picanto 2024

709 000 ₽  
JAC T7 2024

1 079 000 ₽  
JAC S7 2024

← ↻ 🔒 [https://www.avito.ru/zaraysk/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_10\\_sot\\_snt\\_dnp\\_296621644](https://www.avito.ru/zaraysk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_snt_dnp_296621644) 80%

## Об участке

Площадь: 10 сот. Расстояние от МКАД: 118 км

### Расположение

Московская обл., г.о. Зарайск, садоводческое некоммерческое товарищество Осётрик  
Новорязанское шоссе, 118 км [Показать карту](#)

### Описание

Продаю участок 10 соток, СНТ "Осетрик", г. Зарайск, 140 км. от МКАД, Новорязанское напр. Свет по границе, вода на участке. Рядом речка, лес, до города 2 км.

№ 296621644 - 11 апреля в 22:48 - 150 просмотров (10 сегодня) [Пожаловаться](#)

Похожие объявления

Вместе с этим смотрят

300 000 ₽  
30 000 ₽ за сотку

8 965 169-86-09

Написать сообщение  
Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгуем? Когда можно посмотреть?

Пользователь  
Частное лицо  
Документы проверены

Подписаться на продавца

РЕКЛАМА

Хозблок для дачи!

РЕКЛАМА

Построим вам СИП дом «под ключ» - В рассрочку

← [https://www.avito.ru/zaraysk/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_10\\_sot\\_snt\\_dnp\\_1632416896](https://www.avito.ru/zaraysk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_snt_dnp_1632416896)

**AVITO** [Все категории](#) [Поиск по объявлениям](#) РЯЗАНЬ район, метро

Главная > ... > Земельные участки > Купить > Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

## Участок 10 сот. (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное
 Сравнить
 Добавить заметку



200 000 ₽  
20 000 ₽ за сотку

Реклама [avibank.ru](#)  
Регистрация бизнеса за 0 ₽ в Альфа-Банке [Подробнее](#)

8 934 555-66-82

**Написать сообщение**  
Отвечает в течение дня

**Спросите у продавца**

Здравствуйте!

Пользователь  
Частное лицо

Эквиплад. - 8 кг СО<sub>2</sub>

Подписаться на продавца

**ГЕЕЛИ**

Выгода 200 000 руб. Предоставлена программа автомобилей Geely в Тольятти на срок от 12 месяцев. Оставьте заявку на сайте. Регистрации действует с 01.04.2024 по 30.06.2024. Реклам. Регистрационный ООО «АВТОМАТОБИЛ» ИНН 5417164622. [www.geely-avto.ru](http://www.geely-avto.ru). На сайте с 07.07.2024. ООО «АВТОМАТОБИЛ» продаёт и меняет новые автомобили в кредит. Финансирование осуществляется, независимо от типа автомобиля и условий возврата. Вы можете отказаться от услуги в любой момент. Подробности уточняйте в официальном дилерском центре Geely или на сайте [www.geely-avto.ru](http://www.geely-avto.ru).

**АВТОМОБИЛИ В НАЛИЧИИ**

Реклам. Регистрационный ООО «АВТОМАТОБИЛ» ИНН 5417164622

РЕКЛАМА **nordis-avto.ru**

529 000 ₽ HAVAL Jolion 2024	1986 000 ₽ Moskuch 6 2024
3179 900 ₽ Changan Hunter Plus 2024	1719 000 ₽ HAVAL Dargo 2024
1950 000 ₽ Geely Preface 2024	2269 000 ₽ HAVAL Dargo X 2024

← [https://www.avito.ru/zaraysk/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_10\\_sot\\_snt\\_dnp\\_1632416896](https://www.avito.ru/zaraysk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_snt_dnp_1632416896)

### Об участке

Площадь: 10 сот.      Расстояние от МКАД: 118 км

### Расположение

Московская обл., г.о. Зарайск, садоводческое некоммерческое товарищество Осётрик  
Новорязанское шоссе, 118 км [Показать карту](#)

### Описание

Продам дачный участок 10 соток в СНТ "Осетрик" город Зарайск. (по Рязанскому направлению примерно 140км от Москвы) имеется поливочная и питьевая вода, свет - стоит столб через дорогу, металлический хозблок-его размер 3x4 -цена договорная. При регистрации юридического адреса на участок для прописки хозблок пригодится, чтобы подсоединить электричество сразу для строительства. Участок 5 лет не пахали, не обрабатывали более 15 лет -ничего не высаживали на нём, никаких деревьев больших на нём нет, корчевать ничего не надо. Участок в собственности, документы готовы.

С 2006 года, участок только перепланировали трактором, так что земля отдохнула полностью.

Город в 4-х км. Цена 200000 руб. только за участок! Оформление купли-продажи за счёт покупателя.

На фото -по границе участков стоят столбы для подключения света, фото номер 2 было сделано очень давно.

Земельный объект адрес: 140612, 50, Зарайский р-н, Нижнее Вельяминово д, Осетрик СНТ. Повышение валюты будет способствовать повышению стоимости

200 000 ₽  
20 000 ₽ за сотку

Реклама [avibank.ru](#)  
Регистрация бизнеса за 0 ₽ в Альфа-Банке [Подробнее](#)

8 934 555-66-82

**Написать сообщение**  
Отвечает в течение дня

**Спросите у продавца**

Здравствуйте!

Пользователь  
Частное лицо

Эквиплад. - 8 кг СО<sub>2</sub>

Подписаться на продавца

РЕКЛАМА **nordis-avto.ru**

529 000 ₽ HAVAL Jolion 2024	1986 000 ₽ Moskuch 6 2024
3179 900 ₽ Changan Hunter Plus 2024	1719 000 ₽ HAVAL Dargo 2024
1950 000 ₽ Geely Preface 2024	2269 000 ₽ HAVAL Dargo X 2024

### Описание

Продам дачный участок 10 соток в СНТ "Осетрик" город Зарайск. (по Рязанскому направлению примерно 140км от Москвы) имеется поливочная и питьевая вода, свет - стоит столб через дорогу, металлический хозблок-его размер 3х4 -цена договорная. При регистрации юридического адреса на участок для прописки хозблок пригодится, чтобы подключить электричество сразу,для строительства.Участок 5 лет не пахали, не обрабатывали более 15 лет -ничего не высаживали на нём, никаких деревьев больших на нём нет, корчевать ничего не надо. Участок в собственности, документы готовы. С 2006 года, участок только переплачивали трактором, так что земля отдохнула полностью.

Город в 4-х км. Цена 200000 руб. только за участок! Оформление купли-продажи за счёт покупателя.

На фото -по границе участков стоят столбы для подключения света, фото номер 2 было сделано очень давно.

Земельный объект адрес:140612, 50, Зарайский р-н. Нижнее Вельяминово д. Осетрик СНТ. Повышение валюты будет способствовать повышению стоимости недвижимости, так как данная цена была из расчета 67 рублей за доллар. С РЕАЛЬНЫМ ПОКУПАТЕЛЕМ МОЖЕТ БЫТЬ ТОРГ. ПРЕДВАРИТЕЛЬНО ПИШИТЕ О НАМЕРЕНИЯХ ВАШЕГО ЗВОНКА, НА БЕЗЫМЯННЫЕ ЗВОНКИ НЕ ОТВЕЧАЮ.

№1632416896 - 3 апреля в 23:13 - 3227 просмотров (+3 сегодня)

Пожаловаться

Похожие объявления

Вместе с этим смотрят

### 200 000 ₽

20 000 ₽ за сотку

Реклама [alibank.ru](#)  
Регистрация бизнеса за 0 ₽ в Альфа-Банке Подробнее

8 934 555-66-82

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь

Частное лицо

Экоклад: -8 кг CO<sub>2</sub>

Подписаться на продавца

РЕКЛАМА [nordis-auto.ru](#)

529 000 ₽ HAVAL Jolion 2024	1 986 000 ₽ Moskuch 6 2024
3 179 900 ₽ Changan Hunter Plus 2024	1 719 000 ₽ HAVAL Dargo 2024
1 950 000 ₽ Geely Preface 2024	2 269 000 ₽ HAVAL Dargo X 2024

Главная > ... > Земельные участки > Купить > Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

### Участок 10 сот. (СНТ, ДНП)

♡ Добавить в избранное    ≡ Сравнить    📌 Добавить заметку



### 250 000 ₽

25 000 ₽ за сотку

8 965 168-39-40

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь

Частное лицо

Подписаться на продавца

РЕКЛАМА [saucade.com](#)

Коммерческие авто Sollers в лизинг до 7 лет. Аванс от 0%

РЕКЛАМА [ealibroker.ru](#)

Солнечный коллектор SILA. Для отопления и ГВС!

РЕКЛАМА

← ⓘ ↻ [https://www.avito.ru/zaraysk/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_10\\_sot\\_snt\\_dnp\\_2161326327](https://www.avito.ru/zaraysk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_snt_dnp_2161326327) 80%



## 250 000 ₽

25 000 ₽ за сотку

8 965 168-39-40

[Написать сообщение](#)

### Об участке

Площадь: 10 сот.      Расстояние от МКАД: 118 км

### Расположение

Московская обл., г.о. Зарайск, СНТ Осётрик  
Новорязанское шоссе, 118 км [Показать карту](#)

### Описание

Продается земельный участок 10 соток в СНТ "Осетрик" Зарайского района, 2 линия, угловой, два соседа, участок чистый, имеется металлическая будка, поливочная вода постоянно, питьевая у входа каждой линии, электроэнергия по территории товарищества проведена от Мосэнерго, внутренние дороги СНТ отсыпаны щебнем. Возможна прописка. Все документы к сделке готовы. Разумный торг уместен.

№ 2161326327 · 3 апреля в 10:38 · 1644 просмотра (+4 сегодня) [Пожаловаться](#)

[Подписаться на продавца](#)



**Хозблок-Конструктор для дачи!**



**Конструктор для сборки дома**

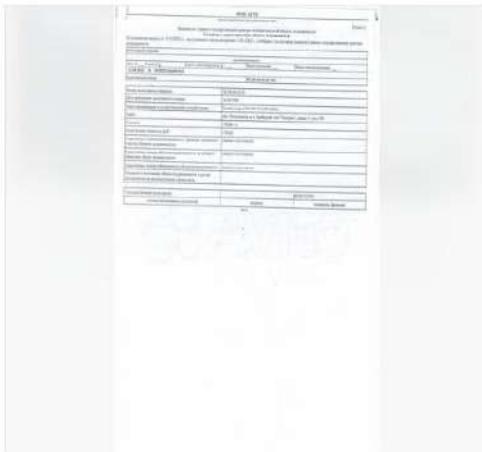
← ⓘ ↻ [https://www.avito.ru/zaraysk/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_10\\_sot\\_snt\\_dnp\\_2416041019](https://www.avito.ru/zaraysk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_snt_dnp_2416041019) 80%

район, метро

Главная > ... > Земельные участки > Купить > Сельскохозяйственные (СНТ, ДНП)

## Участок 10 сот. (СНТ, ДНП)

♥ Добавить в избранное    📄 Сравнить    📌 Добавить заметку



## 300 000 ₽

30 000 ₽ за сотку

Реклама [отменить](#)  
Реклама Бизнеса за 0₽ в Альфа-Банке [Подробнее](#)

8 958 753-37-17

[Написать сообщение](#)  
Отвечает в течение дня

### Об участке

Площадь: 10 сот.      Расстояние от МКАД: 118 км

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?    Торгуеместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь: Частное лицо

[Подписаться на продавца](#)



**3 049 000 ₽**    **529 000 ₽**  
TANK 300 2024    Haval Jolion 2024



**689 900 ₽**    **709 000 ₽**  
Kia Новый Picanto 2024    JAC J7 2024



← [https://www.avito.ru/zaraysk/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_10\\_sot\\_snt\\_dnp\\_2416041019](https://www.avito.ru/zaraysk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_snt_dnp_2416041019) 80%

### Об участке

Площадь - 10 сот.      Расстояние от МКАД - 118 км

### Расположение

Московская обл., г.о. Зарайск; садоводческое некоммерческое товарищество Осётрик  
Новорязанское шоссе, 118 км [Показать карту](#)

### Описание

Продается земельный участок 10 соток в СНТ "Осетрик" г. Зарайск, Московская область. На линии питьевая и поливочная вода. Есть возможность подключения к электричеству. Участок несколько лет не пахали. Один собственник. Без координат границ. Торг уместен.

№ 2416041019 · 11 апреля в 12:30 · 65 просмотров (+1 сегодня) [Пожаловаться](#)

**Похожие объявления** ▾  
**Вместе с этим смотрят** ▾

## 300 000 ₽

30 000 ₽ за сотку  
Реклама [avito.ru](#)  
Регистрация Бизнеса за 0 ₽ в Альфа-Банке [Подробнее](#)

8 958 753-37-17

[Написать сообщение](#)  
Отвечает в течение дня

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продаёте?](#)    [Торг уместен?](#)  
[Когда можно посмотреть?](#)

Пользователь  
Частное лицо

[Подписаться на продавца](#)

Picanto 2024



Хозблок-Конструктор для дачи!



Конструктор для сборки дома

## Аналоги домов

← [https://www.avito.ru/zaraysk/doma\\_dachi\\_kottedzhi/dacha\\_406\\_m\\_na\\_uchastke\\_6\\_sot\\_2141033091#login?auth...](https://www.avito.ru/zaraysk/doma_dachi_kottedzhi/dacha_406_m_na_uchastke_6_sot_2141033091#login?auth...) 80%

Главная > Недвижимость > Дома, дачи, коттеджи > Купить > Дачи

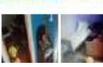
### Дача 40,6 м<sup>2</sup> на участке 6 сот.

[Добавить в избранное](#)    [Сравнить](#)    [Добавить заметку](#)













## 1 000 000 ₽ ▾

24 631 ₽ за м<sup>2</sup>  
В ипотеку от 10 321 ₽/мес.  
[Посмотреть скидки](#)

8 962 946-99-79

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продаёте?](#)    [Торг уместен?](#)  
[Когда можно посмотреть?](#)

[П](#)

Прасковья  
Частное лицо  
На Avito с марта 2021

Реклама 18+



АВТОЛИДЕР  
АВТОКРЕДИТ  
от 4.9%  
без первоначального взноса

Реклама



Сообщения

**Только на Авито**  
Надежность не нашлась на других сервисах

**1 000 000 Р** ▾  
24 631 Р за м²  
В ипотеку от 10 321 Р/мес.  
[Посмотреть скидки](#)

**Одаче**

- Количество комнат: 2
- Площадь дома: 40,6 м²
- Площадь участка: 6 сот.
- Этажей в доме: 2
- Категория земель: садовое некоммерческое товарищество (СНТ)
- Материал стен: кирпич
- Терраса или веранда: есть
- Санузел: на улице
- Ремонт: косметический
- Электричество: есть
- Водоснабжение: колодец
- Газ: нет
- Расстояние от МКАД: 118 км

8 962 946-99-79

**Написать сообщение**

Рассчитать ипотеку

**Расположение**

Московская обл., г.о. Зарайск, д. Нижнее Вельминово  
Новорязанское шоссе, 118 км [Показать карту](#)

**Спросите у продавца**

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгуемест? Когда можно посмотреть?

[П](#)  
Прасковья  
Частное лицо  
На Авито с марта 2021

2 объявления пользователя



**Вагончики-бытовки. Производство. Купите недорого!**



**Деревянные хозблоки, сараи, бытовки — От 6000 Р/м2**

**Готовитесь к продаже?**

Доверьте это партнёру Авито — поможет провести выгодную сделку.

**Давайте расскажем**

+7 999 999 99 99 **Оставить заявку**

Нажимая на кнопку, вы принимаете условия программы. Подробнее о правилах работы с партнёрами Авито читайте в разделе «Помощь».

**Описание**

Продается дача, двухэтажный кирпичный домик (летний), проведен свет, на участке колодец, плодородная земля, все ухожено, плодовые деревья, виноград, зона отдыха, все в хорошем состоянии. Дом имеет статус нежилого помещения, прописка не возможна, материнский капитал не возможно использовать.

**1 000 000 Р** ▾  
24 631 Р за м²  
В ипотеку от 10 321 Р/мес.  
[Посмотреть скидки](#)

**Ипотека со скидкой на Авито**

Стоимость жилья: 1 000 000 Р X

Первый взнос: 300 000 Р X

Срок ипотеки: 20 лет X

**Одна заявка в несколько банков**

Банк ВТБ	Московский кредитный банк	Ак Барс	Альфа-Банк
<b>17,1%</b> <del>17,4%</del>	<b>17,1%</b>	<b>17,2%</b>	<b>17,5%</b>
10 321 Р	10 348 Р	10 374 Р	10 583 Р

**Перейти к анкете** Переходя к анкете, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

8 962 946-99-79

**Написать сообщение**

Рассчитать ипотеку

**Спросите у продавца**

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгуемест? Когда можно посмотреть?

[П](#)  
Прасковья  
Частное лицо  
На Авито с марта 2021

2 объявления пользователя



**Вагончики-бытовки. Производство. Купите недорого!**

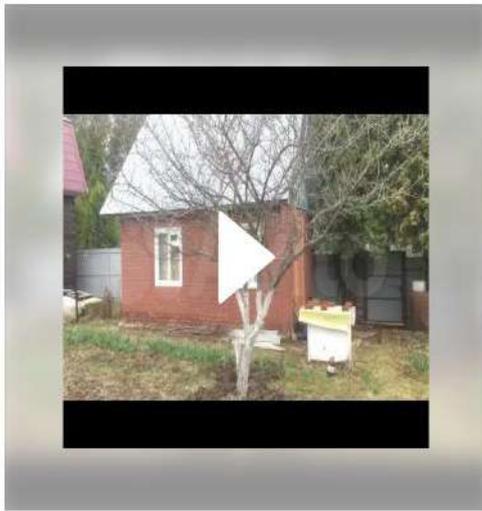


**Деревянные хозблоки, сараи, бытовки — От 6000 Р/м2**

Главная > Недвижимость > Дома, дачи, коттеджи > Купить > Дачи

## Дача 30 м² на участке 4 сот.

♥ Добавить в избранное    📄 Сравнить    📌 Добавить заметку



Только на Авито

600 000 ₽ ▾

20 000 ₽ за м²

В ипотеку  
[Посмотреть скидки](#)

8 962 967-74-32

Написать сообщение  
Отвечает в течение дня

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Дмитрий

Частное лицо

На Авито с мая 2012

Экоклад: -6,05 тонн CO<sub>2</sub>

Реклама 18+

### КАЛВА

## 24 месяца рассрочки

на покупки у партнеров\*

РЕЗУЛЬТАТ

Заявленный размер суперприза является минимально гарантированной суммой, распределяемой среди победителей в соответствующей категории выигрышей в тираже № 1544, розыгрыши 04.05.2024. Сфера «Выигрывает каждый второй билет!» означает, что вероятность совпадения 30 чисел билета до 88-го года включительно составляет 1 к 100 миллионов.

Сообщения

### О даче

Количество комнат: 2

Площадь дома: 30 м²

Площадь участка: 4 сот.

Этажей в доме: 1

Категория земель: садовое некоммерческое товарищество (СНТ)

Материал стен: кирпич

Санузел: на улице

Коммуникации: электричество

Ремонт: косметический

Парковка: парковочное место

Транспортная доступность: асфальтированная дорога, остановка общественного транспорта

Способ продажи: возможна ипотека

Расстояние от МКАД: 118 км

### Расположение

Московская обл., Зарайск, садоводческое некоммерческое товарищество Офсетчик, Цветочная ул.  
Новорязанское шоссе, 118 км

[Показать карту](#)

### Готовитесь к продаже?

Доверьте это партнёру Авито – поможет провести выгодную сделку.

Давайте расскажем

+7 999 999 99 99

Оставить заявку

Нажимая на кнопку, вы принимаете условия программы. Обрабатываем ваши персональные данные согласно политике.

Создание безопасного подключения

600 000 ₽ ▾

20 000 ₽ за м²

В ипотеку  
[Посмотреть скидки](#)

8 962 967-74-32

Написать сообщение  
Отвечает в течение дня

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Дмитрий

Частное лицо

На Авито с мая 2012

Экоклад: -6,05 тонн CO<sub>2</sub>

РЕЗУЛЬТАТ

### СТОЛОТО

## ДЖЕКПОТ ОТ 800 000 000 ₽

УВЕЛИЧИВАЙТЕ ШАНСЫ – ПОКУПАЙТЕ БОЛЬШЕ БИЛЕТОВ!

Купить билеты

Сообщения

← [https://www.avito.ru/zaraysk/doma\\_dachi\\_kottedzhi/dacha\\_30\\_m\\_na\\_uchastke\\_4\\_sot\\_197385131](https://www.avito.ru/zaraysk/doma_dachi_kottedzhi/dacha_30_m_na_uchastke_4_sot_197385131)

### Описание

Продаётся дачный участок в СНТ "Орешки" г. Зарайск Московская обл. 140 км от МКАД. 4 сотки, ровный, правильной формы. Имеется небольшой кирпичный дом, а так же питьевая, поливная вода и свет. Хороший забор по периметру. Отличное тихое место, рядом (30м) пруд, лес. Участок находится на краю улицы, есть освещаемое парковочное место, хорошая дорога круглый год.

### Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья	Первый взнос	Срок ипотеки
600 000 Р <input type="text"/>	180 000 Р <input type="text"/>	20 лет <input type="text"/>

Одна заявка в несколько банков

**Нет подходящих предложений**  
Попробуйте изменить сумму первого взноса или срок.

[Перейти к анкете](#) Переходя к анкете, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

№ 197385131 · 8 апреля в 22:08 · 3554 просмотра (+12 сегодня) [Пожаловаться](#)

**600 000 Р** ▾  
20 000 Р за м²  
В ипотеку  
[Посмотреть скидки](#)

8 962 967-74-32

[Написать сообщение](#)  
Отвечает в течение дня

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продаёте?](#) [Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

**Дмитрий**  
Частное лицо  
На Авито с мая 2012  
[Эквклад: -6.05 тонн CO<sub>2</sub>](#)

vandexru...AMV1eii zOnVX2i al0knG01DUI10ChKobKna4mGhzFF5d hRVkVf6Fr- ii M6Frot51oD k7W02rR6cnv509eHFoR1X kC 17o77C40VMAPluеMnfOMnfGFrM41718fw0ll n0JLn0kK7FanoG5iYo5w0llH80l ehn0Aa1RWfuA0TeIT8e5O2T8c

← [https://www.avito.ru/zaraysk/doma\\_dachi\\_kottedzhi/dacha\\_36\\_m\\_na\\_uchastke\\_6\\_sot\\_3343920947](https://www.avito.ru/zaraysk/doma_dachi_kottedzhi/dacha_36_m_na_uchastke_6_sot_3343920947)

Главная > Недвижимость > Дома дачи коттеджи > Купить > Дачи

## Дача 36 м² на участке 6 сот.

[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#)

**520 000 Р** ▾  
14 444 Р за м²  
В ипотеку  
[Посмотреть скидки](#)

Без звонков  
Пользователь предпочитает сообщения

[Написать сообщение](#)  
Отвечает около часа

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продаёте?](#) [Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

**Пользователи**  
Частное лицо  
На Авито с августа 2021  
[Эквклад: -5 кг CO<sub>2</sub>](#)

← ↻ 🔒 [https://www.avito.ru/zaraysk/doma\\_dachi\\_kottedzhi/dacha\\_36\\_m\\_na\\_uchastke\\_6\\_sot\\_3343920947](https://www.avito.ru/zaraysk/doma_dachi_kottedzhi/dacha_36_m_na_uchastke_6_sot_3343920947) 80%

**Только на Авито**  
Надежность не нашлась на других сервисах

**520 000 ₽** ▾  
14 444 ₽ за м²  
В ипотеку  
[Посмотреть скидки](#)

**Одаче**

Количество комнат: 2	Материал стен: кирпич
Площадь дома: 36 м²	Санузлы: на улице
Площадь участка: 6 сот.	Ремонт: косметический
Этажей в доме: 2	Электричество: есть
Категория земель: садовое некоммерческое товарищество (СНТ)	Водоснабжение: нет
Год постройки: 1998	Газ: нет
	Расстояние от МКАД: 118 км

**Расположение**

Московская обл., г.о. Зарайск, садоводческое некоммерческое товарищество Вишенка  
Новорязанское шоссе, 118 км [Показать карту](#)

**Готовитесь к продаже?**

Доверьте это партнёру Авито – поможет провести выгодную сделку.

Давайте расскажем

+7 999 999 99 99 [Оставить заявку](#)

**Спросите у продавца**

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгу уместно? Когда можно посмотреть?

Пользователи  
Частное лицо  
На Авито с августа 2021  
Эквоклад: -5 к: СД

**Сообщения**



**ДОЛИНА РОЗ**  
КВАРТИРЫ С ВИДОМ  
НА ГОРЫ, МОРЕ  
И ВИНОГРАДНИКИ

**8**  
ОТ  
МЛН ₽  
Г. СУДАК, КРЫМ

ИНСТРУКЦИЯ: СООБЩЕНИЕ НЕ ДОСТУПНО  
ПРЕДСТАВЛЯЕТ СЕБЯ ЗАКАЗЧИК НА САЙТЕ AVITO.RU

← ↻ 🔒 [https://www.avito.ru/zaraysk/doma\\_dachi\\_kottedzhi/dacha\\_36\\_m\\_na\\_uchastke\\_6\\_sot\\_3343920947](https://www.avito.ru/zaraysk/doma_dachi_kottedzhi/dacha_36_m_na_uchastke_6_sot_3343920947) 80%

**520 000 ₽** ▾  
14 444 ₽ за м²  
В ипотеку  
[Посмотреть скидки](#)

**Описание**

Продается дача в г.Зарайске, 140км. от м.котельники. На участке двухэтажный кирпичный дом. В доме проведен свет, на участке летний души туалет воды нет. Имеются плодовые деревья: яблони, груши, сливы. Также растет смородина и крыжовник. О доме: дом кирпичный, 36м2, этажей 2 год постройки 1998. Об участке: 6 соток. Статус участка - ведение садоводства и огородничества. Покупка за материнский капитал невозможна!!!!Прописка тоже!!! Торгу уместно!

**Ипотека со скидкой на Авито**

Стоимость жилья	Первый взнос	Срок ипотеки
520 000 ₽ X	156 000 ₽ X	20 лет X

Одна заявка в несколько банков

**Нет подходящих предложений**  
Попробуйте изменить сумму первого взноса или срок.

[Перейти к анкете](#) Переходя к анкете, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

№ 3343920947 - 10 апреля в 15:19 - 5804 просмотра (+114 сегодня) [Пожаловаться](#)

**Спросите у продавца**

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгу уместно? Когда можно посмотреть?

Пользователи  
Частное лицо  
На Авито с августа 2021  
Эквоклад: -5 к: СД

**Сообщения**



**ДОЛИНА РОЗ**  
КВАРТИРЫ С ВИДОМ  
НА ГОРЫ, МОРЕ  
И ВИНОГРАДНИКИ

**8**  
ОТ  
МЛН ₽  
Г. СУДАК, КРЫМ

ИНСТРУКЦИЯ: СООБЩЕНИЕ НЕ ДОСТУПНО  
ПРЕДСТАВЛЯЕТ СЕБЯ ЗАКАЗЧИК НА САЙТЕ AVITO.RU

**ФОТОМАТЕРИАЛЫ**

**Квартира**









Садовый дом



**Сарай**



**Земельный участок**



**Письмо-представление**

18 апреля 2024 г.  
(дата)

Я, Буйолов Владислав Александрович, финансовый управляющий Буланова Алексея Анатольевича, действующего на основании Решения Арбитражного суда Московской области по Делу № № А41-9681/20,  
предоставляю ООО «Оценочная компания «Открытие» (ИНН: 3444195082),  
перечень документов и материалов для составления Отчета об оценке в составе:

Наименование документа	Номер документа	Дата выдачи	Количество страниц
Выписка из ЕГРН	КУВИ-001/2022-392982	10.01.2022	4
Фотоматериалы			12

Подтверждаю, что предоставленный мной перечень документов и материалов достоверен, соответствует известным мне фактам, содержит существенную информацию для проведения оценочных работ.

Буйолов  
Александрович  
ФИО

Владислав

подпись

МП.

# ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Рязанской области  
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1	Всего разделов	Всего листов выписки
07.08.2023г.			<b>4</b>
Кадастровый номер:	62:29:0070048:1772		
Номер кадастрового квартала:	62:29:0070048		
Дата присвоения кадастрового номера:	11.01.2014		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 12145-49 26.11.2013 Рязанский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ"		
Местоположение:	Рязанская область, г. Рязань, ул. Типанова, д. 16, корп. 1, кв. 49		
Площадь, м <sup>2</sup> :	30,2		
Назначение:	Жилое		
Наименование:	квартира		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 5		
Вид жилого помещения:	Квартира		
Кадастровая стоимость, руб.:	1330165,34		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	62:29:0070048:151		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилью помещений наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Дутчак Анна Петровна (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Буланов Алексей Анатольевича		

 <p style="text-align: center;">ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p>	<p>инициалы, фамилия</p>
<p>полное наименование должности</p>	
<p><small>Сертификат: 3094874746348ВЕИ74АД74ГСА64748 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.09.2022 по 10.08.2024</small></p>	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
07.08.2023г.			
Кадастровый номер: 62:29:0070048:1772			
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Буланов Алексей Анатольевич, 04.06.1975, с. Маркино Зарайского р-на, Московской обл., Российская Федерация, СНИЛС 011-776-453 40 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 4600 №849140, выдан 03.07.2001, Зарайский ОВД Московской области atb.apnarfd@yandex.ru
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 62:29:0070048:1772-62/048/2023-6 07.08.2023 09:58:10
3	Документы-основания	3.1	Определение о признании сделки должника недействительной и(или) применении последствий недействительности ничтожной сделки, № А41-9681/20, выдан 23.12.2022, Арбитражный суд Московской области
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	Договор купли-продажи квартиры, выдан 31.07.2017 данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	

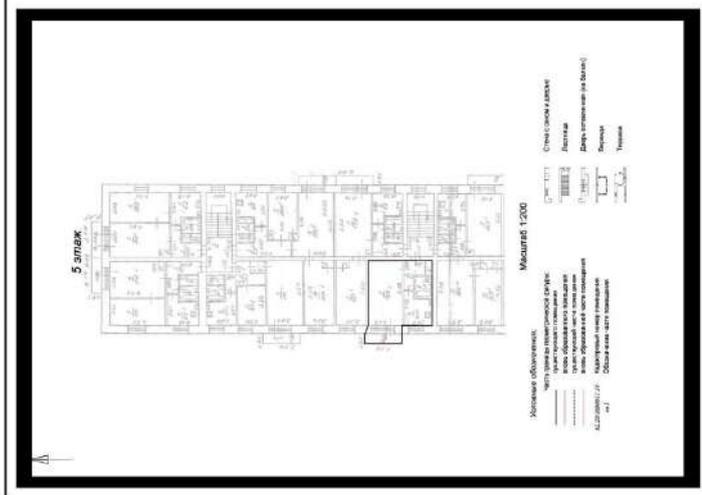
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
	Сертификат: 309487974835A8E197A47A7F5A8B6A78
	Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
	РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
	Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023
	инициалы, фамилия

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего листов выписки: 4	Всего разделов: 3
07.08.2023г.	
Кадастровый номер: 62:29:0070048:1772	
6	Заявленные в судебном порядке права требования: данные отсутствуют
7	Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права: данные отсутствуют
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: отсутствуют

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
	Сертификат: 30948797483548ВЕЦЕНТРАРТСБАДБГА78
	Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
	РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
	Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023
	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
 План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
07.08.2023г.			
Кадастровый номер: 62:29:0070048:1772			
Номер этажа (этажей): 5			



Масштаб 1

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ		РЕГИСТРАЦИЯ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
Действительность с 17.05.2022 по 10.08.2023		Действительность с 17.05.2022 по 10.08.2023	
ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

## Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области  
полное наименование органа регистрации прав

10.01.2022г.

№ КУВИ-001/2022-392982

На основании запроса от 10.01.2022, поступившего на рассмотрение 10.01.2022, сообщаем, что правообладателю Буланов Алексей Анагольевич; дата рождения: 04.06.1975; Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 4600 № 849140 от 03.07.2001; СНИЛС: 011-776-453 40; адрес места жительства или места пребывания: 140600, Область Московская, Район Зарайский, Город Зарайск, Микрорайон 2-й, д. 11, кв. 47., в период с 21.02.2017 по 10.01.2022 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:38:0010343:148
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для ведения садоводства
		Местоположение:	обл. Московская, р-н Зарайский, АО "Большевик", СНТ "Осетрик"
		Площадь:	992 +/- 16
	1.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	15.06.2020
		номер государственной регистрации:	50:38:0010343:148-50/215/2020-2
		основание государственной регистрации:	Соглашение о разделе общего имущества между супругами, № 50/125-н/50-2020-1-384, выдан 09.06.2020, Хомякова Е. М., временно исполняющая обязанности нотариуса Киселевой О. В. Зарайского нотариального округа Московской области
	1.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
		дата государственной регистрации прекращения права:	07.10.2020
2	2.1	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	50:38:0010343:408
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	Московская область, городской округ Зарайск, СНТ "Осетрик"
		Площадь:	6,4
	2.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	14.06.2020
		номер государственной регистрации:	50:38:0010343:408-50/147/2020-3

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

		основание государственной регистрации:	Соглашение о разделе общего имущества между супругами, выдан 09.06.2020 Документ нотариально удостоверен: 09.06.2020 Хомякова Е. М. временно исполняющая обязанности нотариуса Зарайского нотариального округа Московской области Киселевой О.В. 50/125-н/50-2020-1-384
	2.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
		дата государственной регистрации прекращения права:	07.10.2020
3	3.1	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	50:38:0010343:406
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	Московская область, городской округ Зарайск, СНТ "Осетрик"
		Площадь:	52.4
	3.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	17.06.2020
		номер государственной регистрации:	50:38:0010343:406-50/123/2020-3
		основание государственной регистрации:	Соглашение о разделе общего имущества между супругами, № 50/125-н/50-2020-1-384, выдан 09.06.2020, Хомякова Е. М., временно исполняющая обязанности нотариуса Киселевой О. В. Зарайского нотариального округа Московской области
	3.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
		дата государственной регистрации прекращения права:	07.10.2020
4	4.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	50:38:0070211:2198
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое помещение
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	Московская область, г.Зарайск, м-н -2, д.5, кв.24
		Площадь:	12.1
	4.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность, 1/6
		дата государственной регистрации:	01.08.2011
		номер государственной регистрации:	50-50-38/010/2011-246
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи комнаты в коммунальной квартире, выдан 29.07.2011

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

	4.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
		дата государственной регистрации прекращения права:	16.06.2020
5	5.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	50:38:0070211:823
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое помещение
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	Московская область, р-н. Зарайский, г. Зарайск, мкр. 2-й, д. 11, кв. 47
		Площадь:	51
	5.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность, 3/8
		дата государственной регистрации:	04.08.2017
		номер государственной регистрации:	50:38:0070211:823-50/038/2017-4
		основание государственной регистрации:	Свидетельство о праве на наследство по закону, выдан 14.07.2017 Документ нотариально удостоверен: 14.07.2017 нотариус Зарайского нотариального округа Московской области Е.В. Рахманова 3-2586  Договор на передачу жилого помещения в собственность граждан, заключенный между Комитетом по управлению имуществом Зарайского муниципального района и гр., выдан 15.04.2008
	5.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
6	6.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	50:38:0070211:823
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое помещение
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	Московская область, р-н. Зарайский, г. Зарайск, мкр. 2-й, д. 11, кв. 47
		Площадь:	51
	6.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность, 1/4
		дата государственной регистрации:	12.05.2008
		номер государственной регистрации:	50-50-38/005/2008-302

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

		основание государственной регистрации:	Договор на передачу жилого помещения в собственность граждан, заключенный между Комитетом по управлению имуществом Зарайского муниципального района и гр., выдан 15.04.2008
	6.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
		дата государственной регистрации прекращения права:	04.08.2017
7	7.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	62:29:0070048:1772
		Назначение объекта недвижимости:	Жилос
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	Рязанская область, г. Рязань, ул. Типанова, д. 16, корп. 1, кв. 49
		Площадь:	30.2
	7.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	10.08.2017
		номер государственной регистрации:	62:29:0070048;1772-62/001/2017-2
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи квартиры, выдан 31.07.2017
	7.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
		дата государственной регистрации прекращения права:	30.09.2019
8	Получатель выписки		Дутчак Анна Петровна, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя Буйволова Владислава Александровича

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации. Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

## ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

**ИНГОССТРАХ**  
Просто быть уверенным

## СТРАХОВОЙ ПОЛИС

К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ  
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ  
№ 433-594-153663/23 от 20.10.2023 г.

Настоящий Страховой Полис подтверждает факт того, что ответственность Страхователя застрахована по Договору страхования №433-594-153663/23 от 20.10.2023 г. (далее – Договор страхования) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков СПАО «Ингосстрах» от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования).

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**

ООО «ОКО»

**ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:**

400137, г. Волгоград, ул. Им. Константина Симонова, д. 40, кв. 81

**ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:**

Оценочная деятельность

**ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:**

Российская Федерация

**ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:**

с 07.11.2023  
по 06.11.2024

**СРОК СТРАХОВАНИЯ:**

12 месяцев

**РЕТРОАКТИВНАЯ ДАТА:**

07.11.2023

**ОБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ (РИСКИ):**

Объектом страхования имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки и имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за причинение вреда имуществу граждан (физических лиц), имуществу юридических лиц, муниципальных образований, субъектов Российской Федерации или Российской Федерации, т.е. ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований законодательства об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности

**ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:**

5 000 000 рублей  
По одному страховому случаю

**ФРАНШИЗА:**

0 рублей

**СТРАХОВАЯ СУММА по Договору страхования:**

5 000 000 рублей

**ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:**

- Моментом наступления страхового случая по Договору страхования признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.
- Третьими лицами являются Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем и иные третьи лица, которым может быть причинены убытки при осуществлении Застрахованной деятельности
- Страховая защита распространяется исключительно на имущественные претензии (требования о возмещении реального ущерба), заявленные Страхователю в течение Периода страхования.
- Данный Полис подтверждает факт заключения Договора обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности на условиях, содержащихся в договоре страхования, и не имеет самостоятельной юридической силы.
- При обнаружении (наступлении) обстоятельств, имеющих признаки страхового случая, в течение 3 (трех) рабочих дней сообщите Страховщику по телефону: +7(495)956-55-55 или по электронной почте liabilityclaims@ingos.ru

**СТРАХОВЩИК:**

Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»  
115035, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2  
ИНН: 7705042179  
Расч. сч. 40701810200010000001 в АО Ингосстрах Банк  
Кор. сч. 30101810845250000148  
БИК 044525148  
КПП 770701001  
Тел: +7(499)973-92-03, эл. адрес: prof-msk@ingos.ru

От Страховщика:

Главный специалист отдела корпоративного страхования филиала СПАО «Ингосстрах» в Волгоградской области на основании доверенности № 9880195-594723 от 09.01.2023 г.

  
Емельянова А.С.

СПАО «Ингосстрах». Лицензии ЦБ РФ без ограничения срока действия на осуществление страхования СИ № 0928, СЛ № 0928, ОС № 0928-03, ОС № 0928-04, ОС № 0928-05 и на осуществление перестрахования ПС № 0928, выданные 23.09.2015, ОС № 0928-02, выданная 28.09.2016.

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 023614-1

« 02 » июля 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

## «Оценка недвижимости»

выдан Варданяну Карену Эдиковичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 02 » июля 20 21 г. № 206

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 02 » июля 20 24 г.



А С С О Ц И А Ц И Я  
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

**Оценщик:**

**Варданян Карен Эдикович**

*(фамилия, имя и отчество)*

**ИНН 344646684437**

*(ИНН)*

**включен в реестр членов РОО:**

**02 декабря 2011 года, регистрационный № 007720**

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

**Выдано 22 июля 2020 года.**

Президент



Ю.В. Козырь

0002177 \*

**ДОГОВОР (ПОЛИС)**

обязательного страхования ответственности оценщика  
(электронное страхование)  
№ 433-594-045015/23 от «10» апреля 2023 г.



<b>1. СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	1.1. <b>Варданян Карен Эдикович</b> , Паспорт Гражданина РФ серии 18 04 №412343 выдан ОТДЕЛОМ ВНУТРЕННИХ ДЕЛ СОВЕТСКОГО РАЙОНА ГОР. ВОЛГОГРАДА 02.06.2004 г. Адрес регистрации: 400038 г. Волгоград, ул. Им. Валентины Терешковой Рабочий Посело, д.19, кв.99 Эл. адрес: karvar@mail.ru Тел.: +79178335235
<b>2. СТРАХОВЩИК:</b>	2.1. <b>Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»</b> 115035, г. Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2. эл. адрес: prof-msk@ingos.ru тел: +7(499)973-92-03 Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
<b>3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:</b>	3.1. Период страхования по настоящему Договору (Полису) (далее-Договор) установлен с « <b>25</b> » апреля 2023 г. по « <b>24</b> » апреля 2024 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
<b>4. СТРАХОВАЯ СУММА. ФРАНШИЗА:</b>	4.1. Страховая сумма по настоящему Договору устанавливается в размере <b>5 000 000,00</b> (пять миллионов рублей 00 копеек). 4.2. Франшиза по настоящему Договору не установлена.
<b>5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:</b>	5.1. Размер страховой премии по настоящему Договору составляет <b>2 100,00</b> (две тысячи сто рублей 00 копеек) за период страхования. 5.2. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по « <b>10</b> » мая 2023 г. 5.3. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон. 5.4. Страхователь - физическое лицо уплачивает страховую премию (страховой взнос) после ознакомления с условиями, содержащимися в настоящем Договоре и Правилах страхования, подтверждая тем самым свое согласие заключить этот Договор на предложенных Страховщиком условиях, а также подтверждая, что он полностью проинформирован об условиях страхования, все условия страхования ему разъяснены и понятны, ему предоставлен соответствующий выбор объема страхового покрытия, и что он самостоятельно выбирает указанный в Договоре вариант страхового покрытия с имеющимися ограничениями и исключениями за соответствующую плату (страховую премию).
<b>6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:</b>	6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков СПАО «Ингосстрах» от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
<b>7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>	7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
<b>8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба. 8.2. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования. 8.3. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
<b>9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:</b>	9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2. Правил страхования.
<b>11. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:</b>	10.1. Страхователь подтверждает, что в случае регистрации в Личном кабинете на сайте СПАО «Ингосстрах», он дает свое согласие на открытие доступа к своим персональным данным (публикацию) путем ввода идентифицирующих Страхователя данных при регистрации в соответствующем разделе сайта <a href="http://www.ingos.ru">www.ingos.ru</a> . 10.2. Страхователь уведомлен и дает свое согласие на то, что после прекращения действия Договора (в том числе при его расторжении), а также в случае отзыва им как субъектом персональных данных согласия на обработку своих персональных данных, Страховщик обязуется уничтожить такие персональные данные в срок, не превышающий 50 лет с момента прекращения действия настоящего Договора либо с момента получения Страховщиком заявления об отзыве согласия на обработку персональных данных. Страхователь уведомлен о том, что согласие на обработку персональных данных может быть отозвано Страхователем как субъектом персональных данных полностью или в части информирования о других продуктах и услугах в любой момент направления письменного заявления Страховщику. При этом Страховщик вправе продолжить обработку персональных данных только в случаях, когда для такой обработки не требуется согласие субъекта персональных данных. 10.3. Настоящий Договор считается заключенным Страхователем на основании его заявления, отправленного Страховщику через его официальный сайт <a href="http://www.ingos.ru">www.ingos.ru</a> , подписанного простой электронной подписью Страхователя – физического лица, и на указанных в Договоре условиях с момента уплаты страховой премии (страхового взноса). Факт ознакомления Страхователя с условиями страхования подтверждается в том числе специальными отметками (подтверждениями), предоставляемыми в электронном виде на сайте СПАО «Ингосстрах». Оплачивая страховую Премию по настоящему Договору (ст. 438 ГК РФ), Страхователь подтверждает, что при заключении настоящего Договора ему была предоставлена вся необходимая информация, с условиями страхования, Правилами страхования (получил) и информацией о Страховщике, страховом продукте, порядке обращения к Страховщику, а также иной информацией в объеме, предусмотренном Базовыми стандартами Всероссийского союза страховщиков (ВСС), ознакомлен и обязуется исполнять свои обязанности согласно положениям Договора. 10.4. В соответствии с п. 4 ст. 6.1 «Закона РФ «Об организации страхового дела в Российской Федерации» № 4015-1 от 27.11.1992 г. настоящий Договор, составленный в виде электронного документа, подписан усиленной квалифицированной электронной подписью Страховщика и признается Сторонами электронным документом, равнозначным документу на бумажном носителе, подписанному собственноручной подписью полномочного представителя СПАО «Ингосстрах». 10.5. Согласованными способами взаимодействия Страхователя и Страховщика по настоящему Договору являются телефонная и почтовая связь, а также электронная почта, кроме направления документов, относящихся к событиям, имеющим признаки страхового случая. Контактные данные Страхователя и Страховщика указаны в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора

Договор страхования оформлен Страхователем на сайте  
СПАО «Ингосстрах»

Настоящий Договор, включает текст Правил страхования и дополнительных  
УКЭП Страховщика

**ИНГОССТРАХ**  
Электронная подпись СПАО «ИНГОССТРАХ»  
Директор департамента  
СПАО «ИНГОССТРАХ»  
г. Москва, Пятницкая, стр. 2, д. 12,  
11/04/2023 18:51:07



Диплом является государственным документом  
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида  
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 210/2008



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-1 № 233527

Настоящий диплом выдан

*Барену Варданяну  
Зиждовичу*

в том, что он(а) с *01.09.2007* г. по *05.09.2007* г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) *И.И.Метлицкий*

*профессионального ссуза*

по *Программе профессионального обучения*

*«Специальность «Служба*

*спец.светотех. (руководящая)*

*(руководящая)*

Государственная аттестационная комиссия решением от *05.09.2007* г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) *Варданяна*

*Барена Зиждовича*

на ведение профессиональной деятельности в сфере *Службы*

*специальной службы (руководящая)*



Город *Москва*

*Д.И.Т.*

МФО Г.Москва, 1906